

**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ –
TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA**

Hornicko-geologická fakulta

Institut ekonomiky a systémů řízení

**Hodnocení efektivnosti investic ve společnosti BORCAD cz,
s.r.o.**

**Investment Efficiency Assessment in the Company,
BORCAD cz, s.r.o.**

diplomová práce

Autor: Bc. Veronika Parmová

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Radmila Sousedíková, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Hornicko-geologická fakulta
Institut ekonomiky a systémů řízení

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Veronika Parmová**
Studijní program: N2102 Nerostné suroviny
Studijní obor: 2102T001 Ekonomika a řízení v oblasti surovin
Téma: **Hodnocení efektivnosti investic ve společnosti BORCAD cz s.r.o.
Investment Efficiency Assessment in the Company, BORCAD cz s.r.o.**

Zásady pro vypracování:

Cílem diplomové práce je provést hodnocení efektivnosti jednotlivých investic ve společnosti BORCAD cz s.r.o.

Práci strukturujte do následujících částí:

1. Úvod
2. Charakteristika společnosti BORCAD cz s.r.o.
3. Teoretická východiska
4. Charakteristika investičních variant
5. Hodnocení efektivnosti investičních variant
6. Závěr

Rozsah práce: 30-35 stran textu

Seznam doporučené odborné literatury:

SYNEK, Miloslav aj. *Manažerská ekonomika*. 5., aktual. a dopl. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011. 480 s. ISBN 978-80-247-3494-1.

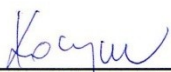
VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha: Tiskárny Havlíčkův Brod, 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Radmila Sousedíková, Ph.D.**

Datum zadání: 31.10.2012

Datum odevzdání: 30.04.2013



doc. Dr. Ing. Oldřich Kodym
vedoucí institutu





prof. Ing. Vladimír Slivka, CSc., dr.h.c.
děkan fakulty

Prohlášení

- Celou diplomovou práci včetně příloh, jsem vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.
- Byla jsem seznámena s tím, že se na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. — autorský zákon, zejména § 35 — využití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a využití díla školního a § 60 — školní dílo.
- Beru na vědomí, že Vysoká škola báňská — Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3).
- Souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a druhý výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- Souhlasím s tím, že diplomová práce je licencována pod Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported licencí. Pro zobrazení kopie této licence, je možno navštívit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/>.
- Bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu o komerční využití z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- Bylo sjednáno, že užít své dílo — diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu komerčnímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. 4. 2013


.....

Poděkování

Tímto způsobem bych chtěla poděkovat za spolupráci, pomoc, vstřícnost a čas své vedoucí diplomové práce RNDr. Radmile Sousedíkové, Ph.D., a taktéž za trpělivost celé mé rodině a snoubenci.

Summary

The thesis deals with future and realizable investment of the company BORCAD cz, Ltd. regarding spreading the current production capacity. Each of investment variants is evaluated by means of chosen methods of investment evaluation and these variants are also compared and commented on. It is necessary to take into consideration also the strategy and vision of the company during the process of investment assessment which means that the company is highly focused on development of new products. Gaining larger share of the Czech market and foreign markets should be enabled by keeping the rules of the strategy and vision of the company. Construction realization of new production capacity enables to the enterprise to accept orders of larger volume required by international companies and due to that the company ought to be able to enter new and partly similar field of production.

Keywords: Investment, evaluation of effectiveness, production, development of the company, BORCAD cz, Ltd.

Anotace

Diplomová práce pojednává o možných budoucích investicích společnosti BORCAD cz, s. r. o. při rozšiřování současných výrobních kapacit. Jednotlivé investiční varianty jsou vyhodnoceny pomocí zvolených metod hodnocení efektivnosti investic a poté porovnány a okomentovány. Při hodnocení investic je brán ohled na strategii a vizi společnosti, a tedy zaměření společnosti na rozvoj a vývoj nových výrobků. Tímto by mělo dojít k získání větší konkurenceschopnosti na trhu a také k umožnění získání většího podílu nejen na českém, ale i na zahraničním trhu. Realizace výstavby nových výrobních kapacit umožní společnosti přijímat objemnější zakázky nadnárodních společností. Tímto by byl společnosti umožněn vstup i do podobných výrobních odvětví než jen těch týkajících se současné výroby.

Klíčová slova: Investice, investiční varianty, metody hodnocení efektivnosti investic, výroba, rozvoj společnosti, BORCAD cz, s. r. o.

Obsah

1	ÚVOD.....	1
2	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI BORCAD CZ, S.R.O.	3
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	7
3.1.	Metody hodnocení efektivnosti investic	10
3.1.1.	Metoda výnosnosti investice	11
3.1.2.	Metoda doby návratnosti	12
3.1.3.	Metoda čisté současné hodnoty	13
3.1.4.	Metoda vnitřního výnosového procenta.....	14
4	CHARAKTERISTIKA INVESTIČNÍCH VARIANT	16
4.1.	Základní požadavky na nové výrobní haly	17
4.2.	Vývoj počtu zaměstnanců.....	19
4.3.	Komentář současné finanční situace.....	22
5	HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍCH VARIANT	24
5.1.	Výstavba dvou výrobních hal v komplexu současné společnosti.....	24
5.1.1.	Odpisy dlouhodobého majetku	25
5.1.2.	Očekávané tržby	26
5.1.3.	Hodnocení efektivnosti investic 1. varianty	27
5.2.	Výstavba dvou výrobních hal v relativní blízkosti současného sídla společnosti	31
5.2.1.	Hodnocení efektivnosti investic 2. varianty	32
5.3.	Pronájem výrobních prostor v relativní blízkosti současného sídla společnosti.....	35
5.3.1.	První varianta pronájmu	36
5.3.2.	Druhá varianta pronájmu	38
5.3.3.	Třetí varianta pronájmu	39
5.3.4.	Hodnocení efektivnosti investic 3. varianty.....	41
5.4.	Hodnocení efektivnosti všech investičních variant	42
5.5.	Rizika společná pro všechny tři investiční záměry	44
6	ZÁVĚR	46
	POUŽITÁ LITERATURA.....	48
	SEZNAM OBRÁZKŮ	49
	SEZNAM GRAFŮ	49
	SEZNAM TABULEK.....	49
	SEZNAM PŘÍLOH.....	50

1 ÚVOD

Hodnocení efektivnosti investic je pro každou společnost důležitým krokem při rozhodování o dalším rozvoji a stanovování dalších plánů a strategií. Hodnocení naznačuje, že za určitých konkrétních podmínek, které se dají očekávat vzhledem k současnému vývoji společnosti, vývoji na trhu a vývoji v zahraničí, by mělo dojít k určitému ekonomickému zhodnocení investovaných prostředků. Proto by mělo být hodnocení efektivnosti investic provedeno prakticky pokaždé, když se společnost rozhoduje o investování relativně většího obnosu finančních prostředků.

Tato diplomová práce se zabývá hodnocením efektivnosti investic, které by mohly být uskutečněny v následujících letech ve společnosti BORCAD cz, s. r. o. Společnost působící na trhu již více než 20 let vyváží své výrobky z oblastí železničních sedadel a gynekologického nábytku či přímo gynekologických ordinací nejen do České republiky, ale i do zemí celého světa.

Současná ekonomická situace společnosti a její vývoj bude nastíněn v této závěrečné práci. Dále zde bude také představena situace společnosti týkající se její výroby, výrobních procesů a zaměstnanců. Jak již bylo zmíněno, společnost má velký vliv nejen na český, ale také na světový trh, což poskytuje společnosti jistou suverenitu a neobyčejné, výhodné postavení.

Hlavní náplní diplomové práce je představení možných budoucích investic, které by umožnily společnosti realizaci objemově větších zakázek, a také jejich ekonomické zhodnocení pomocí metod hodnocení efektivnosti investic. Budoucí investice budou porovnány a budou zhodnoceny výhody či nevýhody realizace jednotlivých investičních variant. Mezi důležité charakteristiky, které ovlivní následný výběr výhodnější varianty, bude jednoznačně patřit možnost realizace bez problémové logistiky a komunikace jednotlivých výrobních hal a administrativních budov, rozvržení zodpovědnosti na stávající či potenciální zaměstnance, vytvoření vhodných pracovních podmínek v nových prostorách a také vytvoření dostatečného zázemí pro zaměstnance hal a pro případné návštěvy ze stran dodavatelů či odběratelů. Celkem budou představeny tři hlavní možné investiční varianty, které se budou lišit především již výše zmíněnými aspekty týkajícími se ať už nákupu, výstavby, či přímo výrobního procesu.

V procesu ekonomického zhodnocení investic budou odhaleny rozdíly mezi jednotlivými variantami, které by nám měly pomoci rozpoznat, která z navrhovaných investic bude tím správným rozhodnutím v případě dalšího rozvoje společnosti. Poté bude následovat celkové zhodnocení a bude doporučena realizace jedné z investičních variant. Vzhledem ke strategii a vizi společnosti bude vyhodnocení variant snadné, nicméně doporučení k realizaci jedné z výhodnějších a vhodnějších variant bude velice obtížné. Společnost totiž nevidí jednoznačnou prioritu v použití investiční varianty, která například přinese nejvyšší výnosnost či nejkratší dobu návratnosti, ale její cíl je především vybudování jedinečného postavení na trhu a udržení si takového postavení.

V závěru dojde ke shrnutí a vyhodnocení variant a bude zde také nastíněn další vývoj, ke kterému by mohlo dojít rozšířením výrobních kapacit společnosti.

2 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI BORCAD CZ, S.R.O.

Historie společnosti

Společnost BORCAD cz, s.r.o. existuje na trhu již od roku 1990, kdy byla založena panem Ing. Ivanem Borutou a původně fungovala pouze jako konstrukční vývojové studio. Zájem o kvalitní služby byl však vysoký, a tak firma rychle rostla. Během této doby dostávala firma spolu se zakázkami na vývojové a konstrukční práce také stále častěji požadavky na výrobu, a proto od roku 1994 zahájila výrobu zejména pro oblast humánní a veterinární medicíny. Mezi výrobky patřily operační stoly, pojízdné sedačky, porodní postele, gynekologická vyšetřovací křesla, veterinární stoly a váhy. V této době měla firma 25 zaměstnanců.

V roce 1997 bylo rozhodnuto o výstavbě nových vlastních prostor a k tomuto účelu byla vybrána obec Fryčovice, kde se i v současnosti nachází sídlo společnosti a výrobní haly. V tomto roce firma působila již také v oblasti vývoje a výroby komponentů pro železniční kolejová vozidla.

Rok 2002 byl významný transformací firmy Ing. Ivan Boruta-BORCAD na firmu BORCAD cz, s.r.o.



Obrázek 1: Sídlo společnosti a výrobní haly¹

¹ O společnosti BORCAD cz, s. r. o. [online] Fryčovice, 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné na WWW: <<http://www.borcad.cz/borcad-cs/>>.

Na obrázku číslo 1 je zobrazen současný stav sídla společnosti a výrobních hal. Nejprve došlo k výstavbě administrativní budovy a první výrobní haly, která se nachází přímo za administrativní budovou. Druhá výrobní hala byla postavena až v roce 2007, čímž došlo k poslední expanzi. Tímto krokem se výrobní kapacity zvýšily o 100 %. Obě výrobní haly vyhovovaly až do roku 2011, kdy začalo čím dál více docházet k získávání velmi rozsáhlých zakázek, a tudíž se opět objevila potřeba o rozšíření výrobních kapacit. Jak je patrné z obrázku číslo 1, za druhou výrobní halou se nachází dostatečně velký prostor, na kterém by mohly být vystaveny další výrobní prostory (touto možností se bude zabývat první investiční varianta).

Posledním důležitým mezníkem byl rok 2012, kdy obrat společnosti přesáhl 400 mil. Kč. V tomto roce začala společnost opět přemýšlet o dvojnásobném rozšíření výrobních kapacit.

Současnost společnosti

Vize společnosti je zaměřena na vývoj a výrobu nadčasových produktů s výraznými inovacemi a vynikající kvalitou pro náročné zákazníky. S tímto je také spojena snaha o vytvoření moderní a světově uznávané společnosti.

Činnost společnosti se dá rozdělit do dvou oblastí, a to do divize výroby a vývoje zdravotní techniky a divize kolejové techniky. Právě díky jedinečnému designu a originálním konstrukčním řešením dnes společnost exportuje do 42 zemí světa a patří k nejvíce inovativním firmám v oboru.

V oblasti kolejové techniky poskytuje BORCAD cz, s.r.o. kompletní sortiment pro interiéry osobních vlaků od regionálních sedadel až po luxusní sedadla. Dále také nabízí lůžkové stěny, lehátkové stěny i interiérová řešení vlakových souprav. Regionální sedadla jsou dodávána například do vlaků obsluhujících všechna významná moskevská letiště a sedadla jsou dodávána také do Soči, kde se budou konat příští zimní olympijské hry v roce 2014. Mezi další významné zahraniční zákazníky patří také společnosti Siemens AG a Stadler Bussnang AG. Sedadla společnosti (viz obrázek č. 2) jsou používány denně v rámci České republiky, a to například ve vlacích Pendolino, City Elefant a také v nových vlacích společnosti Leo Express.

Na obrázku číslo 2 jsou nalevo sedadla Comfort, která jsou používána například ve vlacích Leo Express. Tato sedadla poskytují maximální pohodlí při dlouhých cestách a celkový komfort při cestování tím, že si cestující může sám nastavit polohu sedadla, dále také příslušenstvím, jelikož sedadla mohou obsahovat kromě integrovaného stolku, sítě pro tiskoviny, podnožní opěrky nohou, také monitor, který může být umístěn v zadovém krytu sedadla.

Sedadla Regio+ (na obrázku číslo 2 vpravo) poskytují ergonomicky pohodlné sedění po celou dobu cestování. Sedadlo může být také vybaveno stolkem a sítí na tiskoviny a dalším příslušenstvím.



Obrázek 2: Vlevo sedadla Comfort a vpravo sedadla Regio+²

Společnost BORCAD cz, s.r.o. se v oblasti zdravotní techniky zaměřuje na vývoj, konstrukci a výrobu porodních postelí, gynekologických, transportních a dialyzačních křesel, přičemž právě v tomto segmentu patří společnost ke světové špičce, což dokládá také řada prestižních ocenění. Jednoznačně silnou stránkou společnosti je kvalitní vývojové a konstrukční zázemí, které vytváří unikátní technická řešení.

Na následujícím obrázku jsou dva produkty, které patří mezi nejdůležitější a také nejvíce inovativní v oblasti zdravotní techniky. Vlevo se nachází gynekologické křeslo AVE, které poskytuje maximální komfort pacientce, ale také doktorovi při samotném porodu a sestřičkám při nastavování či pohybování s křeslem. Křeslo AVE je velmi inovativním produktem a společnost se snaží i tento produkt stále zdokonalovat. Vpravo

² O společnosti BORCAD cz, s. r. o. [online] Fryčovice, 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné na WWW: <<http://www.borcad.cz/borcad-cs/>>.

na obrázku se nachází gynekologická ordinace GRACIE, která se snaží maximálně zjednodušit práci lékaře při vyšetření tím, že obsahuje také například obrazovku, na které lékař i pacientka mohou vidět výsledky či samotný průběh vyšetření. Součástí této gynekologické ordinace je přímo porodní židle, k níž náleží také videokolposkop, který je propojen přímo s obrazovkou. Dále je součástí ordinace nástrojový stolek, který poskytuje komplexní zázemí pro práci lékaře, a to hlavně díky tomu, že ohřívá kovová zrcadla, umístění materiálů a nástrojů je zcela ergonomické a také že obsahuje koš na odpad a použitá zrcadla.



Obrázek 3: Vlevo gynekologické křeslo AVE a vpravo gynekologická ordinace GRACIE³

Společnost získala za dobu svého působení na trhu spoustu významných ocenění. Během posledních šesti let to byla tato ocenění: ACRI v letech 2007, 2008 a 2011, dále také DHL Unicredit v roce 2011 a 2012, Red Dot Design Award rovněž v letech 2011 a 2012 a také velmi prestižní cenu Swedish Steel Prize v roce 2012.⁴

³ O společnosti BORCAD cz, s. r. o. [online] Fryčovice, 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné na WWW: <<http://www.borcad.cz/borcad-cs/>>.

⁴ O společnosti BORCAD cz, s. r. o. [online] Fryčovice, 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné na WWW: <<http://www.borcad.cz/borcad-cs/>>.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Investování je procesem vkládání dočasně volných finančních prostředků do aktiv, která neslouží k přímé spotřebě, přičemž cílem investice by měla být maximalizace užitku investora. (RŮČKOVÁ, 2012)

Investice lze charakterizovat jako využití úspor k vytvoření kapitálových statků či k vývoji nových technologií a získání lidského kapitálu. Investice představují proces obětování dnešní hodnoty za účelem získání hodnoty budoucí, která je ovšem nejistou. (VALACH et al. 2010)

Problematikou investic se musí zabývat každý podnik, pokud chce na trhu přežít delší časové období. Jednou pořízené výrobní prostředky postupně zastarávají, tedy může docházet k jejich fyzickému či morálnímu opotřebení, a proto je nutné uskutečňovat nové investice, aby se firma udržela v chodu, anebo i získala větší podíl na trhu. Větší podíl na trhu společnost získá právě procesem investování do inovací, vývoje a rozvoje společnosti. (SCHOLLEOVÁ, 2009)

Čtyři základní faktory ovlivňující dynamiku investic v ekonomice:

1. Očekávané příjmy z investic

Tyto příjmy vyplývají z dynamiky hrubého domácího produktu a jsou tedy rozhodujícím znakem ovlivňujícím výši a vývoj investic. (VALACH et al. 2010)

Plánování peněžních příjmů a kapitálových výdajů je procesem plánování peněžních toků z investice, které souvisejí s pořízením a fungováním investice. Peněžní příjmy a výdaje před zdaněním tedy jsou definovány jako tržby snížené o přímé náklady prodaného zboží a jiné náklady. Peněžní příjmy a výdaje zahrnují také příjmy a výdaje, které souvisejí se změnou oběžného majetku, příjmy z vyřazení oběžného majetku a kapitálové výdaje. (MÁČE, 2012)

2. Úroková míra vypůjčeného kapitálu

Úroková míra ovlivňuje investování nepřímo a při jejím působení je důležité si uvědomit související skutečnosti:

- investoři reagují na změnu úrokové míry s časovým zpožděním,

- úroková míra se netýká jen investic financovaných cizím kapitálem, ale má vliv také na investice financované vlastním kapitálem. Vyšší úroková míra vede ke zvýšení úroků i z relativně bezpečných depozit, což vede ke zvýšení požadavků investorů,
- banky vyžadují kromě splacení úvěrů a zaplacení úroků, také zaplacení různých poplatků a splnění podmínek či záruk, bez kterých by v mnohých případech nebyli ochotni úvěr poskytnout,
- investiční rozhodování je také ovlivněno reálnou úrokovou mírou. Tato reálná úroková míra je odlišná v jednotlivých zemích a závisí na konkrétní situaci nabídky či poptávky po cizím kapitálu a také na míře inflace. Reálná úroková míra způsobuje v některých zemích zvláštní situaci, kdy dochází k tomu, že při vysoké nominální úrokové míře investice stále rostou. Tento fakt je dán tím, že nominální úrok je vysoký, ale reálný je naopak nízký.

3. Výše zdanění jednotlivců a podniků

Zde dochází k situaci, kdy čím vyšší existuje zdanění příjmů potenciálních investorů, tím nižší bývá jejich ochota investovat. Ovšem pravdou zůstává, že zájmy investorů jsou také ovlivněny systémem zdanění, který jim může nabídnout různé daňové úlevy, investiční pobídky a další možnosti. Sazba daně ze zisku ovlivňuje především potřebný zisk na 1 Kč investice. Z globálního hlediska se dá říci, že státy Evropské unie se snaží uplatňovat nižší sazby daně, čímž se snaží podporovat investice, a tím zabezpečit rychlejší růst svých ekonomik.

Základ zdanění zisku podniku je možné ovlivnit pomocí daňových odpisů, přičemž se nabízejí možnosti, kterými jsou: zkrácení doby odepisování dlouhodobého majetku, umožnění urychleného odepisování v prvních letech životnosti majetku, umožnění zvýšeného odpisu v prvním roce odepisování, a dokonce také mimořádný odpis ve výši 100 % vstupní ceny u nově nabytého majetku (což bylo v České republice použito jako protikrizové opatření v roce 2009 a 2010).

Zdanění příjmů z dividend hraje také důležitou roli. Některé státy se rozhodly příjmy dividend vůbec nezdaňovat, aby tímto krokem vytvořily příznivější podmínky pro investory. (VALACH et al. 2010)

Investiční pobídky také představují jistý nástroj investiční politiky. Tyto pobídky představují měřitelné zvýhodnění, které státy poskytují investorům z důvodu ovlivnitelnosti jejich rozhodování o investici. Investiční pobídky jsou navrženy tak, aby mohly maximální měrou ovlivnit počáteční etapu projektu. Investiční pobídky se objevují v následujících formách:

- daňové pobídky,
- dotace na vytváření pracovních příležitostí,
- dotace na školení a rekvalifikace ,
- ostatní podpora. (DVOŘÁKOVÁ et al. 2007)

V České republice také existují jisté investiční pobídky, které upravuje zákon o investičních pobídkách, který umožňuje uplatnění slev na daních z příjmů, poskytnutí technicky vybaveného území za výhodnější cenu, podporu při vzniku nových pracovních míst a podporu při rekvalifikaci a školení zaměstnanců (částečnou úhradou nákladů). Ovšem i tyto pobídky jsou vázány na značnou řadu podmínek, které musí společnosti splnit.

4. Očekávání potencionálních investorů

Toto očekávání se může také značně projevit v chování investorů. Pokud mají potenciální investoři jisté pochybnosti o budoucím vývoji ať už politické situace, vývoje cen, situace v regionu, či infrastruktury atd., projeví se to v jejich omezení investičního záměru. Čím vyšší je stupeň závislosti investice vůči celkovému budoucímu vývoji, tím negativněji se projeví v jejich rozhodování. (VALACH et al. 2010)

Investiční činnost a proces jejího financování se liší od financování běžné provozní činnosti hlavně těmito charakteristikami:

- rozhodnutí se týkají dlouhého časového období,
- díky dlouhodobému časovému horizontu se vyskytují větší možnosti rizik odchylek od původních záměrů,
- jedná se převážně o kapitálově náročné operace,

- projevuje se také náročnost na organizaci a koordinaci,
- investice často souvisejí s novými technologiemi či výrobky,
- je také důležité si uvědomit, že některé investice mají vliv na infrastrukturu a ekologii, čímž vzniká nutnost dalších investic v těchto oblastech.

Důležitými kritérii při posuzování investice je její:

- výnosnost, která představuje vztah mezi výnosy plynoucími z budoucí uskutečněné investice a náklady na pořízení investice a zajištění provozu,
- rizikovost, kterou je stupeň nebezpečí nemožnosti dosáhnout očekávaných výnosů,
- doba splacení, která představuje časovou rychlost přeměny investice zpět do formy peněžních prostředků.

Z výše uvedených kritérií vyplývá, že ideální investice je taková, která přinese společnosti a investorům vysokou výnosnost, bude téměř bezriziková a v co nejkratším časovém horizontu dojde k jejímu splacení. (SYNEK, 2011)

3.1. Metody hodnocení efektivnosti investic

Očekávané příjmy a výdaje v jednotlivých letech životnosti je možné podrobit různým matematickým operacím, přičemž mne budou zajímat zejména ty, které respektují faktor času. Celková výše cash flow z investice nemůže být spočítána prostým součtem peněžních toků očekávaných v jednotlivých letech, a to vzhledem ke zmíněnému faktoru času. Rozdíl v časové hodnotě peněz je natolik důležitý, že se zde objevuje potřeba vyjádřit správné celkové příjmy a výdaje ke konkrétnímu datu, což se provádí pomocí diskontování s využitím odpovídající diskontní sazby.

Ke stanovení diskontní sazby jsou nejčastěji použity průměrné náklady kapitálu daného podniku. Kapitál vložený do investice musí samozřejmě ročně vydělat minimálně tolik, kolik vyžadují vlastníci či věřitelé.

Na diskontní sazbu mají vliv i další faktory, kterými mohou být například inflace či daně. (NÝVLTOVÁ, 2010)

Při posuzování efektivnosti investic a jejich výběru existuje několik metod, které mohou být rozděleny ze dvou hledisek:

- prvním hlediskem je efekt, který přinese investiční projekt. Hodnocení investičních variant tedy probíhá dle:
 - nákladových kritérií hodnocení efektivnosti,
 - ziskových kritérií hodnocení efektivnosti,
 - čistého peněžního příjmu z projektu.
- druhým hlediskem je faktor času. Metody mohou být rozděleny na metody:
 - statické, nerespektující faktor času. Tyto metody jsou používány převážně u méně důležitých projektů s relativně krátkou dobou životnosti,
 - dynamické, respektující faktor času, které jsou používány v ostatních případech. (SYNEK, 2011)

Důležitou částí před zahájením projektu jsou analýzy ekonomické návratnosti projektu, které jsou později použity jako podklady pro rozhodování o jeho realizaci. (SVOZILOVÁ, 2006)

Při hodnocení efektivnosti investic jsou používány tyto následující metody:

- metoda výnosnosti investice,
- metoda doby návratnosti,
- metoda čisté současné hodnoty,
- metoda vnitřního výnosového procenta. (SYNEK, 2011)

3.1.1. Metoda výnosnosti investice

Výsledným efektem z budoucí investice je zisk, což vyplývá z faktu, že změny v objemu výroby a změny v nákladech, které investice vyvolá, se projeví ve výši zisku. Zisk tedy tímto charakterizuje přínos investice. Ziskem je myšlen čistý zisk po zdanění, který je brán jako skutečný efekt pro společnost.

Tato metoda se nezabývá faktorem času a neuvažuje rozložení zisku v čase, a proto patří ke statickým metodám.

$$ROI = \frac{Z_r}{IN}, \quad (1)$$

kde

Z_r průměrný čistý roční zisk z investice,

IN náklady na investici. (SYNEK, 2011)

3.1.2. Metoda doby návratnosti

Doba návratnosti nebo také doba splácení představuje období, za které čistý tok příjmů, tedy čisté cash flow, přinese takovou hodnotu, která se bude rovnat původním nákladům na investici. (VOCHOZKA, 2012)

Pokud jsou příjmy v každém roce životnosti investice totožné, pak je doba návratnosti stanovena použitím následujícího vzorce:

$$DS = \frac{\text{náklady na investici}}{\text{roční cash flow}} \text{ [roky]}, \quad (2)$$

Pokud ovšem budou příjmy z investice v každém roce jiné, pak je doba návratnosti zjištěna pomocí postupného načítání ročních částek cash flow až do okamžiku, kdy se bude kumulovaná hodnota cash flow rovnat investičním nákladům.

Čím kratší bude doba splácení, tím je investice výhodnější a je samozřejmé, že doba splácení musí být kratší než doba životnosti investice. Při porovnávání investičních variant je vybrána ta, jejíž doba návratnosti je kratší než ostatní.

Tato metoda ovšem nebere v úvahu časové rozložení výnosů v době splácení, čímž se řadí také ke statickým metodám hodnocení investice, a příjmy plynoucí z investice po době splácení. (SYNEK, 2011)

3.1.3. Metoda čisté současné hodnoty

Čistá současná hodnota je rozdílem mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů a náklady na investici. (UČEŇ, 2008)

$$NPV = PVCF - IN = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - IN, \quad (3)$$

kde

NPV	čistá současná hodnota investice,
PVCF	současná hodnota cash flow (výnosů z investice),
CF	očekávaná hodnota cash flow v období t,
IN	náklady na investici,
k	kapitálové náklady na investici (podniková diskontní sazba),
t	období 1 až n,
n	doba životnosti investice. (SYNEK, 2011)

Hodnocení dosažených hodnot ukazatele:

- v případě, že $CSH > 0$, je investiční projekt přijatelný, jelikož zaručuje požadovanou míru výnosu,
- v případě, že $CSH < 0$, je investiční projekt pro podnik nepřijatelný, jelikož by snížil tržní hodnotu podniku a nezaručil by požadovanou míru výnosu,
- v případě, že $CSH = 0$, záleží na ostatních kritériích a na jeho strategickém významu, je tedy možné jej považovat za přijatelný i nepřijatelný. (UČEŇ, 2008)

Tato metoda je v dnešní době považována za jednu z vhodných způsobů ekonomického vyhodnocení investičních projektů, a to především z toho důvodu, že respektuje faktor času, za efekt investice považuje peněžní příjem a bere v úvahu také příjmy po celou dobu životnosti dané investice. (UČEŇ, 2008)

Index současné hodnoty (neboli také index rentability)

Zde se jedná o index ziskovosti nebo také o poměr peněžních příjmů ke kapitálovým výdajům, což stanovíme jako poměr současné hodnoty odhadu budoucích peněžních toků a investovaného kapitálu:

$$IR = \frac{SHCF}{IK}, \quad (4)$$

kde

SHCF současná hodnota odhadovaných budoucích peněžních toků,

IK investovaný kapitál.

Základním pravidlem pro hodnocení dle indexu současné hodnoty je porovnání výsledného indexu s číslem 1. Pokud je index vyšší než 1, je vhodné danou investici realizovat. Je-li ovšem index menší než 1, investice pro investora není výhodná a měl by od ní upustit. Zvláštní situace nastává, pokud se daný index rovná 1. V tomto případě se nedá jednoznačně navrhnout, zda je vhodnější investici zamítnout či ji přijmout. Dá se očekávat, že investice by mohla být přijata, ale za plnění jistých podmínek stanovených investorem. (POLÁCH et al. 2012)

3.1.4. Metoda vnitřního výnosového procenta

Vnitřní výnosové procento je ukazatel, který může být definován jako taková úroková míra, při které se kapitálovým výdajům rovná současná hodnota peněžních příjmů z investice, což tedy znamená, že je to taková úroková míra, při níž se čistá současná hodnota rovná nule.

$$0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - I, \quad (5)$$

kde

IRR je vnitřní výnosové procento investičního projektu,

CF_t čistý peněžní příjem v nominálním vyjádření (realizovaný v roce t),

n doba životnosti projektu (v letech),

I vynaložený investiční výdaj. (VOCHOZKA, 2012)

Dle této metody jsou přijatelnými projekty ty, které vyjadřují vyšší úrok, než je požadovaná minimální výnosnost investice. (UČEŇ, 2008)

Hodnocení investičních projektů a inflace

Na finanční efektivnost projektů má vliv inflace, která ovlivňuje realizaci investic. Jako zcela zásadní může být situace, kdy v průběhu realizace či v období životnosti dojde ke změně cenové hladiny. Zde mohou nastat tyto situace:

- stoupá úroková míra, a tím dochází ke snižování předpokládané efektivnosti kapitálových výdajů,
- dochází ke změnám peněžních příjmů z investice,
- může dojít k růstu kapitálových výdajů u investice. (VOCHOZKA, 2012)

4 CHARAKTERISTIKA INVESTIČNÍCH VARIANT

Společnost BORCAD cz, s.r.o. má své sídlo i výrobní haly v obci Fryčovice. Obec má pro společnost výhodnou pozici vzhledem k blízkosti průmyslového města Ostravy a také blízkosti dalšího většího města Frýdku-Místku. Přímě vedle obce existuje napojení na rychlostní komunikaci vedoucí do Olomouce a do Brna, což je pro společnost velmi výhodné. Při výběru vhodného místa pro výstavbu administrativní budovy a výrobní haly zvolil majitel společnosti právě tuto obec převážně kvůli tomu, že se domníval, že zde najde levnou pracovní sílu. I když k naplnění této idey zcela nedošlo, společnost zde již zůstala až do dnešních dnů.

V průběhu let bylo nutné přistavět k administrativní budově a jedné výrobní hale další výrobní halu. Tato hala byla postavena přímo v areálu společnosti, tedy přímo za původní výrobní halou, což bylo pro společnost velmi výhodné.

V současné době, hlavně díky stále rostoucí poptávce po kvalitních výrobcích této společnosti, došlo vedení k názoru, že je nutné postavit další výrobní haly, tedy konkrétně dvě výrobní haly. Tyto výrobní haly se stávají investičním záměrem, který bude popsán v mé diplomové práci.

Vzhledem k vývoji společnosti a jejích požadavkům přicházejí v úvahu tři následující varianty:

1. Výstavba dvou výrobních hal v současném komplexu společnosti

První varianta se i vzhledem ke stavu budov a možnosti realizace dvou nových výrobních hal jeví jako nejvhodnější ať už z hlediska usnadnění logistiky, komunikace mezi odpovědnými pracovníky, zázemí pro pracovníky a návštěvy, tak samozřejmě i z hlediska celkové komplexnosti firmy v jednom velkém areálu.

2. Výstavba dvou výrobních hal v relativní blízkosti současného sídla společnosti

Pokud by nemohlo dojít z ekonomických či jiných důvodů k realizaci výstavby výrobních hal přímo v současném areálu společnosti, jistě by bylo vhodné zvážit výstavbu v blízkosti areálu, aby mohlo docházet ke snadné logistice mezi výrobními halami, ke komunikaci mezi pracovníky a vedením a v neposlední řadě, aby mohlo docházet k průběžným kontrolám výrobního procesu a produktivity práce ze strany vedení společnosti a nadřízených pracovníků.

3. Pronájem výrobních prostor v relativní blízkosti současného sídla společnosti

K této situaci by mohlo dojít, pokud by nemohla být uskutečněna investiční varianta číslo jedna. Tato možnost se velmi podobá variantě číslo dvě s tím rozdílem, že by společnost dané výrobní haly nevlastnila, ale pouze si je pronajala. Jednoznačně zde budou hrát roli nejen rozměr budovy, možnost instalace výrobní linky, skladové prostory, zázemí pro nadřízené zaměstnance a i pro dělníky, ale také servisní zázemí v okolí či možnost dopravních spojů pro zaměstnance. Z těchto důvodů se jeví možnost vyhledat vhodné prostory jako komplikovaná, a to i kvůli tomu, že společnost by si ráda pronajala prostory o výměře okolo 4 000 m² výrobních ploch a velikost celkového areálu by měla být okolo 8 000 m² (včetně výrobních prostor).

4.1. Základní požadavky na nové výrobní haly

Základní údaje týkající se výstavby a provozu výrobních hal jsou uvedeny v následující tabulce číslo 1:

Tabulka 1: Celkové náklady na výstavbu výrobních hal

Celkové náklady na výstavbu jedné výrobní haly	21 624 000,-
Celkové náklady na výstavbu dvou výrobních hal	43 248 000,-

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady na výstavbu jedné výrobní haly byly společností odhadnuty na základě nákladů týkajících se výstavby poslední výrobní haly, která byla dokončena v roce 2007. Odhad vychází z faktu, že vlivem hospodářské krize, která se začala citelně projevovat na českém trhu v roce 2008, došlo k tomu, že firmy zabývající se výstavbou hal byly nuceny snížit svou marži tak, aby měli jejich potenciální zákazníci stále zájem o jejich služby. Z tohoto důvodu jsem přesvědčena, že celkové náklady na budoucí výstavbu se nebudou příliš lišit od nákladů na poslední výstavbu.

Výrobní hala by měla mít podobné rozměry jako stávající budova, která má výměru okolo 3 200 m². Důležité je také počítat s potřebou vybavit nové výrobní prostory nutným zařízením a stroji. Tyto náklady byly odhadnuty okolo 8 500 000 Kč, dle níže uvedené tabulky číslo 2.

Tabulka 2: Celkové náklady na vybavení stroji

Celkové náklady na vybavení stroji jedné výrobní haly	Cena [Kč]
Svařovací roboti	5 035 000,-
Prášková lakovna (odmašťovací zařízení, stříkací kabiny, vypalovací pec)	2 126 000,-
Odsávací systém pro svařovny	513 000,-
Odsávací systém pro brusírny	321 000,-
Poloautomatická montážní linka	358 000,-
Ostatní: regály, pracovní stoly atd.	100 000,-
Celkem	8 453 000,-

Zdroj: vlastní zpracování, údaje poskytnuty společností

Tabulka 3: Roční náklady na provoz haly

Roční náklady na provoz jedné výrobní haly	Cena [Kč]
Plyn	400 000,-
Elektrická energie	600 000,-
Revize, povinné kontroly a ostatní	50 000,-
Náklady celkem	1 050 000,-

Zdroj: vlastní zpracování, údaje poskytnuty společností

Ve výše uvedené tabulce číslo 3 je uveden odhad ročních nákladů na provoz jedné výrobní haly. Zde jsem vycházela ze současné situace ve stávajících výrobních halách.

Důležitým je také fakt, že výstavba výrobní haly postavené v roce 2007 trvala 8 měsíců, z čehož se dá usuzovat, že i budoucí výstavba by mohla trvat okolo 8 měsíců. Usoudila jsem, že bude ovšem trvat zhruba 2 měsíce, než dojde k zahájení samotné výroby, a z toho důvodu budou v mých výpočtech počítány náklady v prvním roce pouze za 2 měsíce.

Tabulka 4: Celkové náklady na investici

Celkové náklady	Cena [Kč]
Výstavba obou hal	43 248 000,-
Vybavení obou hal stroji a ostatním zařízením	16 906 000,-
Celkové náklady na investici	60 154 000,-

Zdroj: vlastní zpracování, údaje poskytnuty společností

Celkové náklady na investici by se měly pohybovat okolo 60,154 mil. Kč a náklady na provoz obou výrobních hal za rok by se pohybovaly okolo 2,100 mil. Kč, jak vidíme ve shrnutí uvedeném v tabulce číslo 4.

4.2. Vývoj počtu zaměstnanců

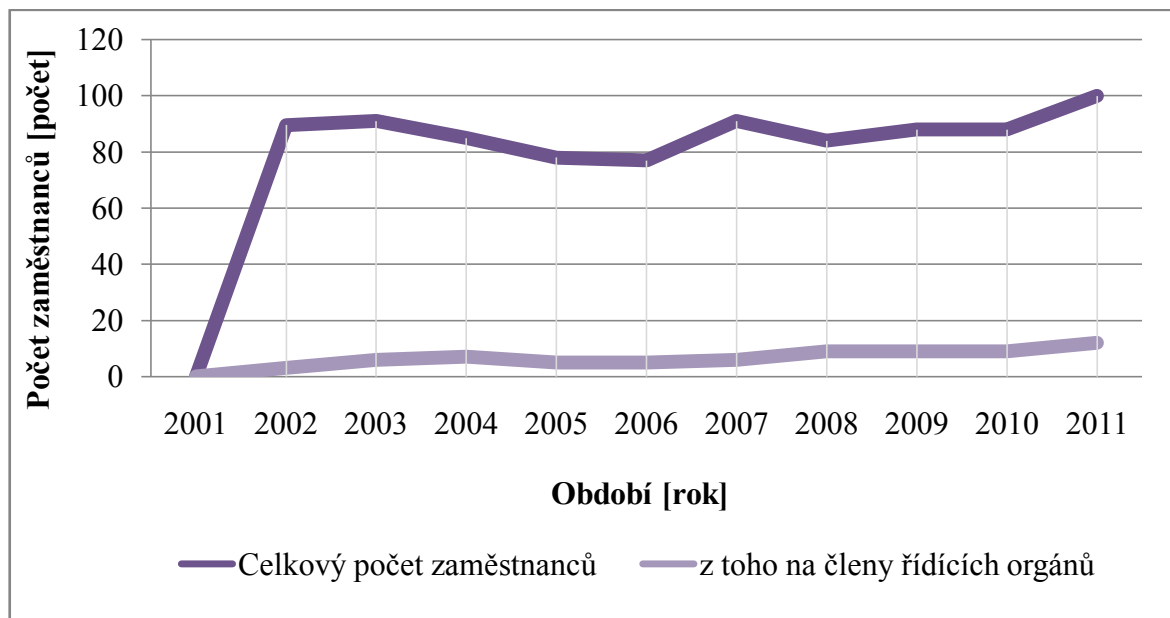
K provozu nových výrobních hal bude potřeba najmout nové zaměstnance. Při současném stavu potřebuje společnost zaměstnávat okolo 120 zaměstnanců. Mezi tyto zaměstnance patří nejen pracovníci výrobních hal, ale také administrativní pracovníci, řídicí pracovníci a další.

Dá se tedy předpokládat, že by při maximálním využití nových výrobních kapacit mohlo být zaměstnáno až okolo 60 nových zaměstnanců. Tento počet se může zdát jako relativně nízký v porovnání se současným stavem, nicméně je to způsobeno tím, že značná část lidské práce je nahrazována stroji a výrobní linkou.

Po spuštění provozu v prvním roce ovšem nebude potřeba všech 60 zaměstnanců, a proto jsem odhadla, že při zahájení provozu bude stačit přijmout dalších 30 nových zaměstnanců. Ve druhém roce jich bude již v nových výrobních halách pracovat 40, ve třetím roce 50 a ve čtvrtém roce by jich mohlo být okolo odhadovaných 60.

Vhodným řešením při náboru nových zaměstnanců by mohl být postup, kdy by noví zaměstnanci byli zaučeni ve stávajících výrobních prostorách a do nových výrobních prostor by byli posláni částečně také stávající zaměstnanci, kteří mají s chodem výroby daleko větší zkušenosti. Dá se předpokládat, že bude také nutné rozšířit základnu administrativních zaměstnanců a řídicích manažerů, ale zde by se mělo jednat o podstatně menší počet z odhadovaného počtu zaměstnanců.

V následujícím grafu číslo 1 je zobrazen vývoj počtu zaměstnanců v posledních letech. Zajímavý je především vývoj mezi léty 2006 a 2008, kdy nedošlo k příliš prudkému vzrůstu počtu pracovníků, i když byla v roce 2007 postavena a zprovozněna druhá výrobní hala. Tímto krokem se výroba zdvojnásobila, nicméně počet pracovníků vzrostl jen velmi nepatrně.



Graf 1: Vývoj počtu zaměstnanců

Zdroj: vlastní zpracování

Pracovní síla je pro podnik neodmyslitelně spojena s náklady, které společnost za své zaměstnance musí vynaložit. Celkové náklady na zaměstnance se v roce 2011 pohybovaly okolo 60,879 mil. Kč včetně nákladů na řídicí pracovníky.

Roční náklady na zaměstnance pracující v nových výrobních halách by měly činit v prvním roce pouze 3,360 mil. Kč, jelikož v prvním roce se očekává výroba pouze ve dvou měsících z celého roku. Ve druhém roce by se náklady na 40 zaměstnanců měly blížit ke 28 mil. Kč a ve třetím roce by to mělo být již 35 mil. Kč a při konečném počtu 60 zaměstnanců by měly náklady činit 42 mil. Kč. Vše je počítáno pouze za zaměstnance, kteří byli přijati v souvislosti se zprovozněním nových výrobních prostor.

Roční náklady na provoz výrobních hal a také vývoj nákladů na zaměstnance je popsán v níže uvedené tabulce číslo 5. Tabulka naznačuje jistý vývoj, ke kterému bude docházet postupným najímáním většího počtu zaměstnanců v prvních čtyřech letech nových výrobních prostor.

Tabulka 5: Roční náklady na provoz a zaměstnance v prvních čtyřech letech

Celkové roční náklady na provoz nových výrobních hal	Cena [Kč]
Náklady na provoz výrobních hal	2 100 000,-
Náklady na zaměstnance v 1. roce	3 360 000,-
Celkové roční náklady na provoz v 1. roce	5 460 000,-
Náklady na zaměstnance ve 2. roce	28 000 000,-
Celkové roční náklady na provoz ve 2. roce	30 100 000,-
Náklady na zaměstnance ve 3. roce	35 000 000,-
Celkové roční náklady na provoz ve 3. roce	37 100 000,-
Náklady na zaměstnance ve 4. roce	42 000 000,-
Celkové roční náklady na provoz ve 4. roce	44 100 000,-

Zdroj: vlastní zpracování

Při samotné výstavbě nových výrobních prostor se počítá s tím, že nové výrobní prostory nebudou obsahovat všechny části jako současné výrobní haly. Tím mám na mysli konkrétně místnost, která se nazývá zkušebna. Zkušebna slouží pro testování výrobků při extrémních podmínkách a také slouží k testování prototypů. Mezi extrémní podmínky patří především ty, kterým jsou výrobky vystaveny při pravidelném používání a při přepravě k zákazníkovi či během montáže. Zajímavým nutným prvkem výrobků je například odolnost proti požáru vláken pro sedadla vlakových souprav, ale také odolnost konstrukcí proti hlubokým mrazům, kterým mohou být výrobky vystaveny při přepravě lodní nebo leteckou dopravou.

Jako jeden z nejvíce atraktivních prvků testovaných na současných sedadlech je jejich konstrukce, která je vyráběna ze speciální oceli, která je v porovnání s běžnou ocelí extrémně lehká, čímž se váha jednoho sedadla snižuje o několik kilogramů. Tento fakt je velmi důležitý pro dopravce, kteří platí za opotřebení kolejí. Na první pohled relativně nepatrný rozdíl ovšem poskytuje společnosti BORCAD cz, s.r.o. značnou konkurenční výhodu. Váha této oceli není zdaleka jediným zajímavým rysem. Je jím také bezpečnost sedadel. Společnost testuje také situace, ke kterým by mohlo dojít při vlakovém neštěstí,

kdy by cestující mohl narazit hlavou do sedadla před sebou, a tedy by se toto sedadlo mohlo stát smrtícím nástrojem. V současné době je vývoj tak daleko, že společnost již nyní produkuje i takto bezpečná sedadla. Tento bezpečnostní prvek není v současné době nutnou podmínkou výrobků v České republice, nicméně například ve Velké Británii se již stal součástí norem a společnost se domnívá, že postupně se tyto bezpečnostní prvky stanou povinností ve všech zemích Evropské unie.

Firemní zkušebna tedy slouží k jejich vlastnímu testování prototypů a nově zaváděných výrobků. Nicméně i přesto spolupracuje společnost se speciálními zkušebními centry v České i Slovenské republice.

Společnost se domnívá, že v nově vzniklých výrobních halách nebude potřeba vytvářet novou zkušebnu, jelikož všechny produkty mohou být testovány ve stávající testovací místnosti.

4.3. Komentář současné finanční situace

Při hodnocení současné finanční situace bylo zjištěno, že společnost používá jako zdaňovací období hospodářský rok, který se neshoduje s kalendářním rokem. Tedy hospodářský rok společnosti tedy začíná 1. dubnem a končí 31. březnem následujícího roku. Z tohoto důvodu jsem v této závěrečné práci uvedla vždy období, které zahrnuje přelom kalendářního roku.

Pro znázornění současné finanční situace byly využity výkazy zisku a ztráty za období 2007 – 2008 až 2010 – 2011. V následující tabulce číslo 6 jsem uvedla nejdůležitější souhrnné položky těchto výkazů.

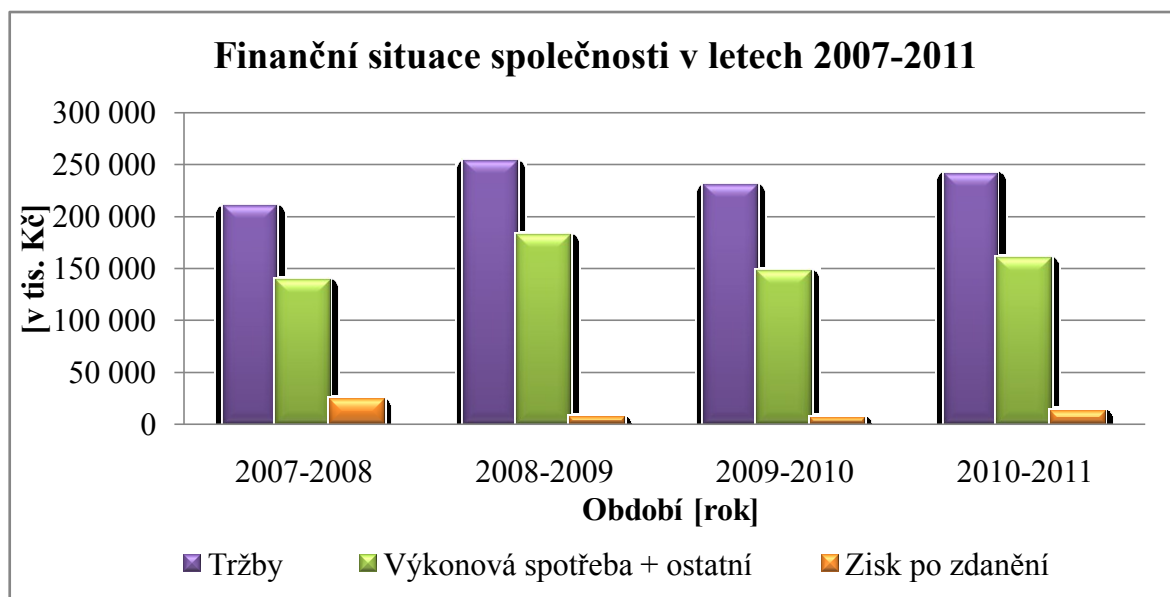
Tabulka 6: Výpočet cash flow 2007 – 2008 až 2010 – 2011

Položka [v tis. Kč]	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Tržby	209 575	252 145	229 756	240 721
Výkonová spotřeba + ostatní	138 072	181 500	147 289	159 608
Osobní náklady	39 044	58 435	69 269	60 879
Odpisy	2 971	5 732	7 000	7 867
Zisk před zdaněním	29 488	8 113	8 494	15 171
Daň – sazba 19%	6 298	1 635	2 296	2 804
Zisk po zdanění	23 190	6 478	6 198	12 367
Cash flow	26 161	12 210	13 198	20 234

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky číslo 6 je zřejmé, že v letech 2008 až 2010 došlo ke značnému poklesu zisku. K tomuto faktu došlo nikoliv díky poklesu tržeb, ale v důsledku výstavby druhé výrobní haly. O dobré finanční situaci společnosti svědčí také to, že společnost již dokázala splatit úvěry u bank, kterými částečně financovala výstavbu druhé výrobní haly v roce 2007. V současné době je tedy společnost bez úvěrů. Z toho se dá tedy usuzovat, že rok 2010 až 2011 je teprve začátkem nárůstu tržeb a přílivu větších zakázek, které je společnost schopna přijímat díky zvětšení výrobních kapacit.

S vědomím toho, že uplynulo opravdu jen pár let od výstavby druhé výrobní haly a společnost v současné době vážně rozmýšlí výstavbu dvou dalších výrobních hal, se dá předpokládat, že současné smlouvy a rozjednané budoucí kontrakty nasvědčují tomu, že by společnost opravdu těchto nových prostor využila.



Graf 2: Vývoj finanční situace v období 2007 – 2011

Zdroj: vlastní zpracování, použity údaje výkazů zisku a ztráty www.justice.cz

Poslední graf číslo 2 přehledně znázorňuje poměr tržeb, výkonové spotřeby a dalších nákladů (mimo osobní náklady a odpisy).

5 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍCH VARIANT

Náplní této kapitoly bude představení tří hlavních investičních variant. První dvě investiční varianty se budou zabývat možností výstavby výrobních prostor společnosti BORCAD cz, s. r. o. a poslední varianta se bude zabývat možností pronájmu budov.

5.1. Výstavba dvou výrobních hal v komplexu současné společnosti

Investiční varianta číslo 1 je jednou ze značně zajímavých pro společnost, a to z toho důvodu, že by se výstavba konala na pozemku, který sousedí přímo s areálem, kde se nachází administrativní budova a výrobní haly. Výstavba by zde byla výhodná hlavně z důvodu snazší logistiky, zásobování, komunikace mezi pracovníky a také jisté kontroly nad výstavbou a poté provozu výrobních hal.

Současná situace tohoto pozemku je ovšem taková, že jeho vlastník chce za pozemek neadekvátně vysokou částku, přestože je pozemek do jisté míry zničen fungováním průmyslového areálu, ve kterém se nachází (v sousedství sídlí další firmy). Pozemek by byl tedy zcela nevhodný pro případnou výstavbu rodinných domů či využití k hospodářským účelům.

Další překážkou je také budova stojící na pozemku, kterou vlastní jiný majitel a také požadují vysokou cenu, i když je budova ve velmi špatném stavu a v současné době není využívána. Budova by tedy bohužel musela být odstraněna na náklady společnosti BORCAD cz, s.r.o.

Celkové náklady na realizaci výstavby na tomto pozemku by tedy musely být navýšeny o cenu budovy a také o náklady na odstranění budovy z pozemku, jak je uvedeno níže v tabulce číslo 7.

Tabulka 7: Náklady na realizaci investiční varianty č. 1

Činnost	Cena [Kč]
Koupě pozemku sousedícího s areálem společnosti	5 000 000,-
Koupě budovy stojící na příslušném pozemku	800 000,-
+ náklady na odstranění budovy z pozemku	+ 1 000 000,-
Náklady na výstavbu a vybavení	60 154 000,-
Celková cena	66 954 000,-

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k výše uvedeným překážkám bude záležet na rozhodnutí společnosti, zda je pro ni opravdu tak důležité mít všechny výrobní haly v jednom velkém průmyslovém areálu či se raději rozhodne pro realizaci jiné investiční varianty.

5.1.1. Odpisy dlouhodobého majetku

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku probíhá ve společnosti zrychleně podle předpokládané životnosti. Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku probíhá rovnoměrně podle předpokládané využitelnosti.

Vzhledem k tomuto faktu byly výrobní haly zařazeny do odpisové skupiny číslo 4 (odpisy, zůstatkové ceny uvedeny v tis. Kč) a bude se tedy odepisovat 20 let pomocí zrychleného odepisování.

Tabulka 8: Odpisy nových výrobních hal

Pořadí	Rok	Koeficient zrychleného odepisování	Odpis	Zůstatková cena
1	2014	20	2 162	41 086
2	2015	21	4 109	36 977
3	2016	21	3 892	33 085
4	2017	21	3 676	29 409
5	2018	21	3 460	25 949
6	2019	21	3 244	22 705
7	2020	21	3 027	19 678
8	2021	21	2 811	16 867

9	2022	21	2 595	14 272
10	2023	21	2 379	11 893
11	2024	21	2 162	9 731
12	2025	21	1 946	7 785
13	2026	21	1 730	6 055
14	2027	21	1 514	4 541
15	2028	21	1 297	3 244
16	2029	21	1 081	2 162
17	2030	21	865	1 297
18	2031	21	649	649
19	2032	21	432	216
20	2033	21	216	0

Zdroj: vlastní zpracování

Vybavení nových výrobních hal strojním zařízením bude odepisováno také zrychleně. Stroje spadají do odpisové skupiny číslo 2, a tedy budou odepisovány pět let, jak vidíme v tabulce číslo 9 (odpisy, zůstatkové ceny v tis. Kč).

Tabulka 9: Odpisy strojního vybavení pro nové výrobní haly

Pořadí	Rok	Koeficient zrychleného odepisování	Odpis	Zůstatková cena
1	2014	5	1 691	6 762
2	2015	6	2 705	4 057
3	2016	6	2 029	2 029
4	2017	6	1 352	676
5	2018	6	676	0

Zdroj: vlastní zpracování

Strojní zařízení má životnost okolo 5 – 8 let, ale díky tomu, že technologie jsou postupem času zastaralé, mohou být proto pro provoz neefektivní a neekonomické, dá se očekávat, že po 5 letech bude muset být zakoupena minimálně část zařízení nová.

5.1.2. Očekávané tržby

Současná situace společnosti je příznivá, jelikož společnost nespolehá pouze na zakázky z České republiky a sousedních států, ale snaží se i navázat trvalejší kontakty se zahraničními zeměmi po celém světě. O tyto kontakty se starají obchodníci, kteří se specializují na určité oblasti světa, a také ti, kteří pracují přímo v sídle společnosti a jejich

pracovní náplní je převážně práce v České republice. Samozřejmostí se zde tedy stává výborná znalost jazyků, a to hlavně německého, anglického a také ruského. Další reklamou společnosti jsou veletrhy pořádané po celém světě, kterých se společnost pravidelně účastní. Za zmínku by zde jistě stály veletrhy či workshopy v Dubaji, Düsseldorfu, ale také konané v České republice, Itálii či Turecku. Jistou zajímavostí je to, že těchto veletrhů se neúčastní pouze obchodníci, ale také konstruktéři, kteří takových setkání využívají k získání nových informací o výrobcích konkurence, a mohou se zde tedy inspirovat pro svou další práci.

Výhodou společnosti je fakt, že se věnuje výrobě a vývoji výrobků ze dvou zcela odlišných oblastí, a tedy v době útlumu poptávky v jednom odvětví nemusí dojít k útlumu ve odvětví druhém. Dlouhá léta existoval ve společnosti trend, že jednotlivá odvětví se střídala se svým podílem na celkových tržbách, což bylo pro společnost výhodné. V posledních letech se však společnosti naskytly velmi dobré zakázky a od té doby jsou celkové tržby z větší části tvořeny spíše jedním odvětvím výrobků. Dá se očekávat, že tento trend bude pokračovat vzhledem k dobrým kontaktům v zahraničí a také díky tomu, že výrobky společnosti jsou vysoké kvality a splňují řadu norem. Společnost se dokonce snaží připravovat své výrobky na plnění požadavků norem, které nyní ještě nejsou pro výrobky povinné, ale v budoucnosti se stanou. Tento fakt se poté stává značnou konkurenční výhodou.

V níže uvedené tabulce číslo 10 jsou uvedeny tržby, kterých by mělo být dosaženo z nových výrobních prostor. Částka tržeb byla odhadnuta na základě stávajícího vývoje a byla mírně snížena, aby získané výsledky byly reálné. Společnost předpokládá, že investici bude realizovat v příštím či dalším roce. Až po přesném stanovení doby plánované výstavby či realizace investice zahájí odkup pozemků či pronájem budov a další činnosti, které již budou přímo směřovat k vytvoření nových pracovišť a nových výrobních kapacit.

5.1.3. Hodnocení efektivnosti 1. investiční varianty

Při hodnocení 1. investiční varianty byly použity údaje uvedené v tabulce číslo 10. Údaje byly získány z odhadů společnosti, vypočteny či odhadnuty na základě výkazů zisku a ztráty z uplynulých let. V prvním roce investice 2014 – 2015 se počítá s tím, že by

výrobní prostory produkovaly výrobky pouze 2 měsíce, jelikož zbývajících 10 měsíců hospodářského roku by měla probíhat výstavba výrobních hal.

Výpočet cash flow

Tabulka 10: Výpočet cash flow 2014 – 2015 až 2018 – 2019

Položka [v tis. Kč]	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Tržby	16 000	100 000	150 000	200 000	300 000
Režijní náklady	336	2 100	2 100	2 100	2 100
Výkonová spotřeba + ostatní (mimo režijní náklady, osobní náklady)	8 889	55 556	83 333	111 111	166 667
Osobní náklady	3 360	28 000	35 000	42 000	42 000
Odpisy	5 853	8 814	7 921	7 029	6 136
Zisk před zdaněním	-2 438	5 531	21 646	37 760	83 097
Daň- sazba 19%	-463	1 051	4 113	7 174	15 788
Zisk po zdanění	-1 975	4 480	17 533	30 586	67 309
Cash flow	3 878	13 294	25 454	37 614	73 445

Zdroj: vlastní zpracování

Po výpočtu cash flow a zisku po zdanění jsem zjistila, že získaná čísla jsou velmi podobná současnému vývoji společnosti, což se tedy jeví jako reálné ovšem za předpokladu, že společnost získá tak velké množství zakázek, aby došlo k praktickému zdvojnásobení výroby. Dá se očekávat, že v prvních dvou letech nemusí zisk dosahovat námi uvedených hodnot, pokud se společnosti nepodaří získat a sjednat požadované zakázky, nicméně se předpokládá, že by toto riziko mohlo být minimalizováno tím, že má společnost velmi dobré zázemí a kontakty v celém světě.

Metoda výnosnosti investice

Při výpočtu výnosnosti investice první varianty jsem vycházela z čistého ročního zisku plynoucího z investice.

Tabulka 11: Výnosnost investice 1. varianty

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	průměrný
Čistý roční zisk z investice	-1 975	4 480	17 533	30 586	67 309	23 587

Zdroj: vlastní zpracování

$$ROI = \frac{Z_r}{IN}$$

$$ROI = \frac{23587}{66954}$$

$$ROI = 35,23\%$$

Výnosnost plánované investice je 35,23 %, což by zřejmě mělo splnit očekávání investorů.

Doba návratnosti

Doba návratnosti není pro společnost BORCAD cz, s.r.o. nejdůležitějším prvkem při hodnocení o realizaci investice, jelikož se sami snaží myslet na možné budoucí situace, které mohou nastat, a ne na dobu, za kterou se jim investované prostředky vrátí. V minulosti byl například koupen jeden robot, který nebyl při tehdejšímu stavu nutný, nicméně společnost věděla, že jej budou za relativně krátkou dobu potřebovat, a proto tento nákup uskutečnila.

Tabulka 12: Doba návratnosti 1. investice

Rok	Cash flow	Cash flow kumulované
1	3 878,31	3 878,31
2	13 293,57	17 171,88
3	25 454,00	42 625,88
4	37 614,43	80 240,30
5	73 444,86	153 685,16

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady na investici varianty číslo 1 jsou celkem 66,954 mil. Kč. Doba návratnosti naší investice (stavby výrobních hal a vybavení nutného pro provoz) je tedy

3 roky a 7,7 měsíce, což se jeví jako velmi pozitivní vzhledem k tomu, že životnost této investice je podstatně vyšší.

Metoda čisté současné hodnoty

Tato metoda pomůže společnosti zjistit, zda je vhodné či nevhodné danou investici přijmout.

Tabulka 13: Čistá současná hodnota investice pro 1. variantu

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	SUMA
PVCF	3 231,93	9 231,65	14 730,32	18 139,67	29 515,84	74 849,41

Zdroj: vlastní zpracování

$$NPV = PVCF - IN$$

$$NPV = 74849,41 - 66950$$

$$NPV = 7895,41$$

Jelikož je hodnota čisté současné hodnoty $7\,895,41 > 0$ investici lze přijmout.

Dalším ukazatelem, který úzce souvisí s metodou čisté současné hodnoty, je index současné hodnoty. Tento index stejně jako metoda čisté současné hodnoty pomáhá odhalit, zda je realizace investice vhodná či nikoliv.

$$IV = \frac{PVCF}{IN}$$

$$IV = \frac{74849,41}{66950}$$

$$IV = 1,12$$

Index současné hodnoty v tomto případě vyšel 1,12, což je více než 1, a tedy splňuje podmínku přijetí investice.

Metoda vnitřního výnosového procenta

Při výpočtech metody vnitřního výnosového procenta jsem použila čistou současnou hodnotu cash flow plynoucí z investice v jednotlivých letech.

Tabulka 14: Vnitřní výnosové procento pro 1. investiční variantu

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	suma
PVCF	3 138,50	8 705,65	13 489,50	16 131,48	25 489,48	66 954,61

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota cash flow 66 954 tis. byla získána k investici 66 954,64 tis. Kč s podnikovou diskontní sazbou 0,23574, tedy 23,57 %.

5.2. Výstavba dvou výrobních hal v relativní blízkosti současného sídla společnosti

Druhá investiční varianta se zabývá výstavbou výrobních hal na jiných pozemcích v relativní blízkosti současného sídla (ne tedy přímo vedle areálu společnosti). I tato varianta má své klady a zápory. Kladem by se mohl stát fakt, že by tato koupě mohla být levnější než v prvním případě, jelikož vlastníci budovy a pozemku vedle sídla společnosti se zřejmě snaží využít dané situace ve svůj prospěch, a tak se snaží cenu navýšit, jak je to jen možné. Z toho důvodu se dá očekávat, že společnost by hledala v okolí pozemek, který by měl vyhovující parametry a byl pro ně cenově výhodnější. Společnost by musela počítat s tím, že je docela možné, že daný pozemek by neměl vhodné zázemí, a tedy by zde musely být zavedeny inženýrské sítě včetně elektřiny, internetu a podobně. Cena všech těchto položek byla zahrnuta ve výše uvedené ceně pozemku.

Důležité je také myslet na to, že při koupi takového pozemku vzniká společnosti povinnost odstranit ornou půdu z půdního fondu, což opět navyšuje náklady společnosti.

Společnost již v současné době zvažuje pozemek, který se také nachází v obci Fryčovice. V následující tabulce číslo 15 jsou již zahrnuty všechny náklady týkající se výstavby, odkupu, úprav daného pozemku.

Tabulka 15: Náklady na realizaci investiční varianty č. 2

Činnost	Cena [Kč]
Koupě pozemku (případně budov stojících na pozemku) v blízkosti současného sídla společnosti (včetně inženýrských sítí a odstranění orné půdy z půdního fondu)	3 500 000,-
Náklady na výstavbu a vybavení	60 154 000,-
Celková cena	63 654 000,-

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1. Hodnocení efektivnosti 2. investiční varianty

Údaje použité při hodnocení efektivnosti druhé investiční varianty byly opět získány z odhadů společnosti, vypočteny či odhadnuty na základě výkazů zisku a ztráty z uplynulých let.

Výpočet cash flow

Následující tabulka číslo 16 shrnuje finanční situaci plynoucí z nových výrobních kapacit, ke které by mělo dojít v letech 2014 – 2015 až 2018 – 2019.

Tabulka 16: Výpočet cash flow 2014 – 2015 až do 2018 – 2019

Položka [v tis. Kč]	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Tržby	16 000	100 000	150 000	200 000	300 000
Režijní náklady	336	2 100	2 100	2 100	2 100
Výkonová spotřeba + ostatní (mimo režijní náklady, osobní náklady)	8 889	55 556	83 333	111 111	166 667
Osobní náklady	538	28 000	35 000	42 000	42 000
Odpisy	5 853	8 814	7 921	7 029	6 136
Zisk před zdaněním	385	5 531	21 646	37 760	83 097
Daň- sazba 19%	73	1 051	4 113	7 174	15 788
Zisk po zdanění	311	4 480	17 533	30 586	67 309
Cash flow	6 164	13 294	25 454	37 614	73 445

Zdroj: vlastní zpracování

Zisk po zdanění odpovídá představě investorů, takže by i následující výpočty měly splňovat podmínky pro uskutečnění dané investice.

Metoda výnosnosti investice

Při výpočtech výnosnosti investice jsem počítala s čistým ročním ziskem plynoucím z investice a s celkovými náklady na investici, které se pohybují okolo 63,654 mil. Kč.

Obrázek 4: Výnosnost investice 2. varianty

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	průměrný
Čistý roční zisk z investice	311	4 480	17 533	30 586	67 309	24 044

Zdroj: vlastní zpracování

$$ROI = \frac{Z_r}{IN}$$

$$ROI = \frac{24044}{63654}$$

$$ROI = 37,77\%$$

Výnosnost druhé investiční varianty je 37,77 %.

Doba návratnosti

Vzhledem k tomu, že náklady na investiční variantu číslo 1 a variantu číslo 2 se liší jen velmi málo a také cash flow plynoucí z těchto variant se příliš neliší, dá se očekávat, že i doba návratnosti bude 3 roky a několik měsíců.

Tabulka 17: Doba návratnosti 2. investice

Rok	Cash flow	Cash flow kumulované
1	6 164,45	6 164,45
2	13 293,57	19 458,02
3	25 454,00	44 912,02
4	37 614,43	82 526,45
5	73 445	155 971,30

Zdroj: vlastní zpracování

Doba návratnosti druhé investiční varianty je 3 roky a 5,9 měsíce.

Metoda čisté současné hodnoty

Při výpočtu čisté současné hodnoty se vycházelo z čisté současné hodnoty cash flow plynoucí z investice v období 2014 – 2015 až 2018 – 2019.

Tabulka 18: Čistá současná hodnota investice pro 2. variantu

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	SUMA
PVCF	5 137,05	9 231,65	14 730,32	18 139,67	29 515,84	76 754,53

Zdroj: vlastní zpracování

$$\begin{aligned}NPV &= PVCF - IN \\NPV &= 76754,53 - 63654 \\NPV &= 13100,53\end{aligned}$$

Jelikož je hodnota čisté současné hodnoty $13100,53 > 0$ investici lze přijmout.

Dále byl i u druhé varianty brán v potaz index současné hodnoty, při jehož výpočtu byly použity náklady na investici a čistou současnou hodnotu cash flow plynoucí z investice.

$$\begin{aligned}IV &= \frac{PVCF}{IN} \\IV &= \frac{76754,53}{63654} \\IV &= 1,21\end{aligned}$$

Index současné hodnoty v tomto případě vyšel 1,21, což je více než 1, a tedy splňuje podmínku přijetí investice.

Metoda vnitřního výnosového procenta

Při výpočtu vnitřního výnosového procenta jsem vycházela z období 2014 – 2015 až 2018 – 2019 a čisté současné hodnoty cash flow plynoucí z investice za toto období.

Tabulka 19: Vnitřní výnosové procento pro 2. investiční variantu

Období	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	suma
PVCF	4 884,38	8 345,86	12 661,95	14 825,65	22 936,94	63 654,79

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota cash flow 63 654,79 byla získána k investici 63 654 Kč s podnikovou diskontní sazbou 0,26207, tedy 26,21 %.

5.3. Pronájem výrobních prostor v relativní blízkosti současného sídla společnosti

Třetí investiční variantou je v této závěrečné práci možnost pronájmu výrobních prostor v okolí sídla společnosti. Vzhledem k tomu, že pronájem představuje ročně nižší náklady a žádné odpisy týkající se odepisování budovy ve srovnání s variantami 1 a 2, je prakticky nemožné přímo porovnat výsledky hodnocení efektivnosti této třetí varianty s předešlými. Proto budou v této variantě jednotlivé možnosti pronájmu pouze porovnány pomocí výpočtů cash flow.

Při rozhodování o pronájmu je důležité podotknout, že zde se bude jednat o přímou investici pouze v případě dovybavení výrobních prostor strojním zařízením, které činí 8,453 miliony Kč.

Tabulka číslo 20 shrnuje informace získané z různých realitních serverů, které nabízely pronájmy výrobních prostor. Společnost by si ráda pronajala výrobní prostory okolo rozlohy 4 000 m², které by se nacházely na pozemku, jehož výměra by byla okolo 8 000 m². Při hledání vhodných prostor jsem se setkala s cenou uvedenou v eurech, kterou jsem tedy přepočítala kurzem ke dni 17. 3. 2013.

Tabulka 20: Náklady na realizaci investiční varianty č. 3

Pronájem výrobních hal	Rozloha výrobních hal [m ²]	Cena pronájmu v m ² /měsíc		Kurz Euro ke Kč*	Cena pronájmu za rok	
		[Euro]	[Kč]		[Euro]	[Kč]
1. Ostrava-Poruba ⁵	3 388	3,-	75,75	25,57*	121 968,-	3 118 721,76
2. Ostrava-Hrabová ⁶	3 450	-	100,-	-	-	4 140 000,-

⁵ Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor [online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.eurobydleni.cz/pronajem-novych-skladovacich-prostor-3380m2-ostrava-poruba/detail/4673625>>.

⁶ 108 Agency, s. r. o. Realitní portál Real hit – pronájem skladových prostor [online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.realhit.cz/detail/pronajem-sklad-ostrava-hrabova-3450-m/2184440>>.

3. Ostrava-Poruba ⁷	10 000	3,6	75,75	25,57*	432 000,-**	11 046 240,-**
					216 000,-***	5 523 120,-***

* kurz Euro ke Kč (dne 17. 3. 2013)⁸

** částka uvedena za pronajatou celou rozlohu 10 000 m²

*** částka uvedena za pronajatou poloviční plochu 5 000 m²

5.3.1. První varianta pronájmu

První varianta pronájmu výrobních hal se týká prostor nacházejících se v Ostravě Porubě. Tyto výrobní prostory mají celkovou rozlohu 3 388 m² a celková plocha pozemku je 4 000 m², přičemž cena za m² se zdá být celkem rozumná, tedy 3,- Eura za m² za měsíc. Celkový roční pronájem výrobních prostor by činil 3 118 721,76 Kč.⁹

Na následujícím obrázku číslo 5 jsou dané výrobní prostory k pronajmutí.



Obrázek 5: Prostory k pronajmutí č. 1¹⁰

⁷ Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor. [online]. Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.eurobydleni.cz/pronajem-skladovacich-prostor-10000m2-ostava-poruba/detail/4617408>>.

⁸ Kurz eura ke koruně [online]. 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.kurzy.cz/kurzy-men/nejlepsi-kurzy/EUR-euro/>>.

⁹ Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor [online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.eurobydleni.cz/pronajem-novych-skladovacich-prostor-3380m2-ostava-poruba/detail/4673625>>.

¹⁰ Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor [online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.eurobydleni.cz/pronajem-novych-skladovacich-prostor-3380m2-ostava-poruba/detail/4673625>>.

Výpočet cash flow

Při výpočtu cash flow jsem vycházela z toho, že v prvních měsících let 2014 – 2015 by se musely dojednat podmínky pronájmu prostor, či by dokonce dané prostory musely být pronajímatelem dostavěny a upraveny dle požadavků společnosti BORCAD cz, s.r.o. Aby mohly být později porovnány jednotlivé výsledky čistých zisků pronájmů a také ostatních variant, počítá se v prvním roce s tím, že výroba bude spuštěna až koncem prvního hospodářského roku, tedy že bude výroba probíhat pouze 2 měsíce z celého roku.

Tabulka číslo 21 ukazuje finanční vývoj ve společnosti při využití 1. pronájmu v Ostravě-Porubě.

Tabulka 21: Výpočet cash flow varianta k pronajmutí č. 1 v období 2014 – 2019

Položka [v tis. Kč]	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Tržby	16 000	100 000	150 000	200 000	300 000
Režijní náklady	336	2 100	2 100	2 100	2 100
Výkonová spotřeba + ostatní	8 889	55 556	83 333	111 111	166 667
Pronájem budovy	499,00	3 118,72	3 118,72	3 118,72	3 118,72
Osobní náklady	3 360	28 000	35 000	42 000	42 000
Odpisy	2 668	4 673	4 005	3 336	2 668
Zisk před zdaněním	248	6 553	22 443	38 334	83 446
Daň – sazba 19 %	47	1 245	4 264	7 283	15 855
Zisk po zdanění	201	5 308	18 179	31 050	67 592
Cash flow	2 869	9 981	22 184	34 387	70 260

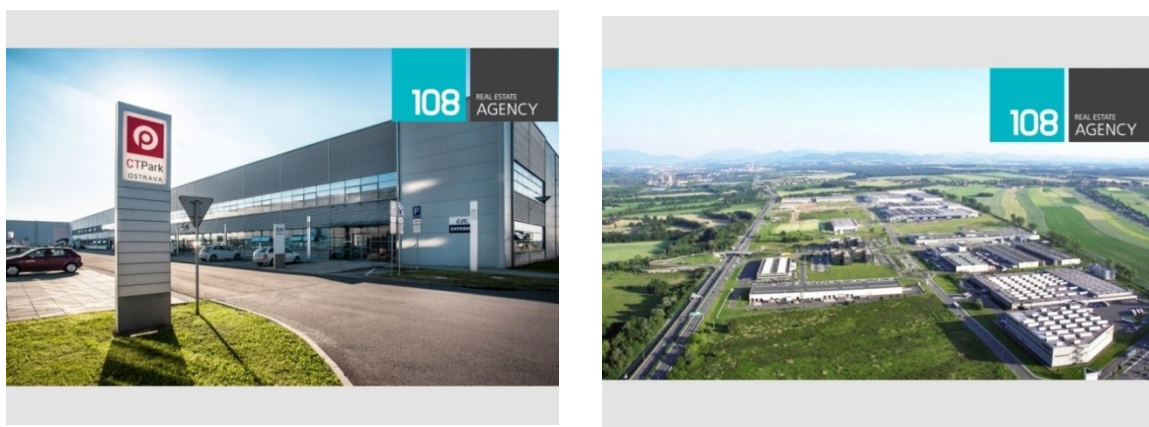
Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky číslo 21 je patrné, že již v prvním roce by se společnost nacházela v mírném zisku, a ne ve ztrátě, jak tomu bylo v první a druhé investiční variantě.

5.3.2. Druhá varianta pronájmu

Druhá varianta pronájmu se týká výrobních prostor nacházejících se v CTP Parku v Ostravě -Hrabové, která nabízí celkově až 90 841 m² moderních skladových a výrobních prostor, které jsou upravitelné na míru dle potřeb nájemce. Jsou zde k dispozici hydraulické můstky a přímé vjezdy pro dodávky. V rámci parku je k dispozici daná plocha spolu s 500 m² administrativních a sociálních prostor a také šaten ve dvou patrech. Tato jednotka má dva přímé vjezdy a 8 hydraulických doků pro kamiony.¹¹

Výrobní prostory v lokalitě Ostrava-Hrabová jsou zobrazeny na obrázku číslo 6.



Obrázek 6: Prostory k pronajmutí č. 2¹²

Výpočet cash flow

Druhá možnost pronájmu nacházející se v Ostravě-Hrabové je poněkud dražší než první možnost v Ostravě-Porubě a výpočet cash flow této varianty je obsahem tabulky číslo 22.

¹¹ 108 Agency, s. r. o. *Realitní portál Real hit – pronájem skladových prostor*[online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: < <http://www.realhit.cz/detail/pronajem-sklad-ostrava-hrabova-3450-m/2184440>>.

¹² 108 Agency, s. r. o. *Realitní portál Real hit – pronájem skladových prostor*[online] Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: < <http://www.realhit.cz/detail/pronajem-sklad-ostrava-hrabova-3450-m/2184440>>.

Tabulka 22: Výpočet cash flow varianta k pronajmutí č. 2 v období 2014 – 2019

Položka [v tis. Kč]	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Tržby	16 000	100 000	150 000	200 000	300 000
Režijní náklady	336	2 100	2 100	2 100	2 100
Výkonová spotřeba + ostatní	8 889	55 556	83 333	111 111	166 667
Pronájem budovy	662	4 140	4 140	4 140	4 140
Osobní náklady	3 360	28 000	35 000	42 000	42 000
Odpisy	3 671	4 673	4 005	3 336	2 668
Zisk před zdaněním	-918	5 531	21 422	37 312	82 425
Daň – sazba 19 %	-174	1 051	4 070	7 089	15 661
Zisk po zdanění	-743	4 481	17 352	30 223	66 764
Cash flow	2 927	9 153	21 356	33 560	69 433

Zdroj: vlastní zpracování

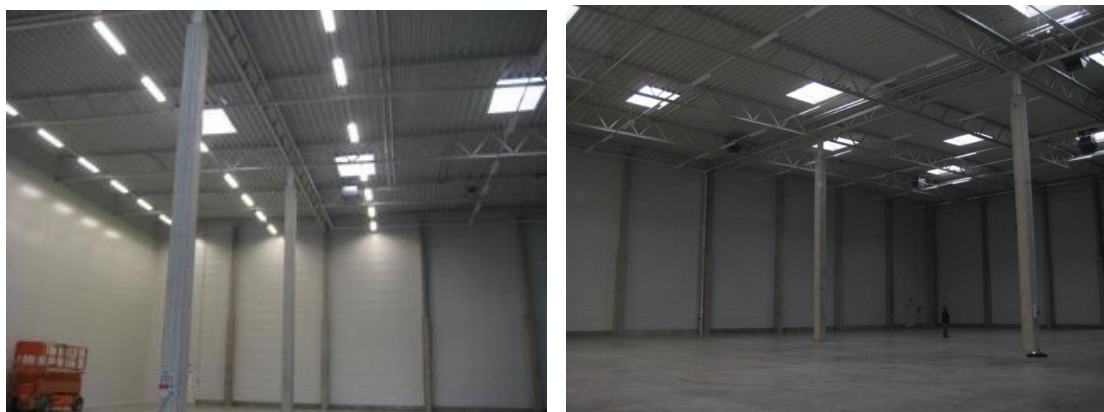
Zisk po zdanění této varianty se v prvním roce dostává do ztráty, a to díky tomu, že pronájem těchto prostor je dražší než v případě první možnosti pronájmu.

5.3.3. Třetí varianta pronájmu

Třetí varianta pronájmu se nachází v Ostravě-Porubě. Užitná plocha k dispozici je 10 000 m², kde jsou k dispozici rampy, přímý vjezd, možnost parkování před skladem, kancelářské i technické zázemí. V ceně 3,6 eur za měsíc za m² ovšem není zahrnuta cena za pronájem kancelářských prostor, která činí 8,5 eur za měsíc za m² a také zde není zahrnut servisní poplatek.¹³

Výrobní prostory k pronajmutí třetí varianty vidíme na obrázku číslo 7.

¹³ *Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor*. [online]. Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: < <http://www.eurobydleni.cz/pronajem-skladovacich-prostor-10000m2-ostrava-poruba/detail/4617408>>.



Obrázek 7: Prostory k pronajmutí č. 3¹⁴

Zde je otázkou, zda by společnost poskytující tyto prostory byla ochotna prostory rozdělit na půl, aby si tedy společnost BORCAD cz, s.r.o. mohla pronajmout pouze polovinu. Z hledání po podobných inzertních nabídkách jsem dospěla k názoru, že by zde bylo dobré zjistit i možnost této varianty.

Výpočet cash flow

Tabulka číslo 23 obsahuje poslední možnost pronájmu výrobních prostor, které se nacházejí v Ostravě-Porubě.

Tabulka 23: Výpočet cash flow varianta k pronajmutí č. 3 v období 2014 – 2019

Položka [v tis. Kč]	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Tržby	16 000	100 000	150 000	200 000	300 000
Režijní náklady	336	2 100	2 100	2 100	2 100
Výkonová spotřeba + ostatní	8 889	55 556	83 333	111 111	166 667
Pronájem budovy	884	5 523	5 523	5 523	5 523
Osobní náklady	3 360	28 000	35 000	42 000	42 000
Odpisy	3 671	4 673	4 005	3 336	2 668
Zisk před zdaněním	-1 139	4 148	20 039	35 929	81 042
Daň – sazba 19 %	-216	788	3 807	6 827	15 398
Zisk po zdanění	-923	3 360	16 231	29 103	65 644
Cash flow	2 748	8 033	20 236	32 439	68 312

Zdroj: vlastní zpracování

¹⁴ Realitní portál Euro bydlení – pronájem skladových prostor. [online]. Ostrava, 2013 [cit. 2013-03-17]. Dostupné na WWW: < <http://www.eurobydleni.cz/pronajem-skladovacich-prostor-10000m2-ostrava-poruba/detail/4617408>>.

Výpočet cash flow byl v tomto případě v prvním roce opět ve ztrátě, nicméně další léta by již měla přinést požadovaný zisk.

Z výše uvedených výpočtů cash flow tabulek 21, 22 a 23 je patrné, že zisk po zdanění vychází téměř příznivěji v případě pronájmu budov, ovšem v tomto případě si bude muset společnost výrobní prostory pronajímat dlouhá léta, a nikdy se nemusí stát jejich majiteli.

5.3.4. Hodnocení efektivnosti 3. investiční varianty

Výše uvedené možnosti nabízejí různá řešení pronájmů pro společnost BORCAD cz, s. r. o. V případě první varianty se jistě zamlouvá nejnižší cena z navrhovaných pronájmů, ovšem je nutné si uvědomit, že prostory hal jsou menší, než společnost požadovala, a pozemek, který by měla společnost k dispozici, by byl zřejmě příliš malý (společnost požadovala téměř dvojnásobnou rozlohu pozemku).

Druhá varianta se jeví jako výhodnější, jelikož se nachází ve velkém průmyslovém parku, kde by si společnost mohla vybrat z několika variant pracovních prostor a také přiléhajících pozemků. Tyto prostory by mohly být vhodné i z toho důvodu, že pronajímatel zde přímo nabízí úpravu výrobních prostor dle požadavků společnosti. V inzerátu ale nebyla žádná zmínka o kancelářských prostorách a zázemí pro pracovníky, což by se muselo později prodiskutovat. Domnívám se, že kancelářské místnosti jsou v podobných prostorách samozřejmostí, záleželo by tedy spíše na jejich ceně.

Třetí varianta je z mého pohledu zřejmě nejdražší, a to nejen pronájmem pracovních prostor, ale také dalšími poplatky za pronájem kancelářských prostor, které navyšují celkovou cenu pronájmu. Dá se očekávat, že by se zde mohly objevit ještě další skryté poplatky, o kterých nebyla v inzerátu zmínka.

Po představení jednotlivých možností pronájmu je velmi složité rozhodnout o tom, která z uvedených variant bude pro společnost nejvýhodnější. Společnost si v případě vážného zájmu bude muset zjistit bližší informace o daných prostorách (informace, které nebyly poskytnuty v inzerátu, jako například přesné rozměry prostor, členění, zabezpečení budov, úroveň zázemí pro zaměstnance, úroveň inženýrských sítí a další), sejít se zprostředkovateli pronájmu a navštívit zvolené prostory. Nicméně jsem se v této práci rozhodla pro výběr druhé varianty ze všech pronájmů, jelikož se zdá být nejbližší představě společnosti.

5.4. Hodnocení efektivity všech investičních variant

Při celkovém hodnocení a porovnání získaných výsledků by třetí varianta pronájmu měla vyjít jako nejlepší řešení z pohledu výpočtu cash flow a čistého zisku společnosti. V takovém případě ale společnost nebude nikdy vlastnit dané výrobní prostory, a tedy pokud bude v těchto prostorách chtít zůstat delší dobu (dobu patnácti či dvaceti let), bylo by pro ni jistě výhodnější postavit si své vlastní prostory. V případě že by ovšem společnost chtěla změnit svou působnost (přestěhovat se do jiné části republiky či do zahraničí), měla by zřejmě lepší a výhodnější postavení při situaci pouze pronajatých výrobních prostor než se snažit prodat své vlastní. Při tomto rozhodování bude hrát hlavní roli názor a záměr společníků týkající se dalšího vývoje společnosti.

Z pohledu vývoje cash flow se jeví jako nejlepší varianta možnost pronájmu a možnost koupě pozemku v relativní blízkosti současných prostor, tedy varianta č. 2. Toto je způsobeno převážně tím, že při koupi pozemku sousedícího s areálem dochází k nadhodnocení ceny pozemku a budovy stojící na pozemku.

Výnosnost investice v prvním případě je 35,22 % a ve druhém případě dosahuje až 37,77 %, což představuje dosti vysokou výnosnost pro investory.

Rozdíly mezi jednotlivými dobami návratnosti jsou téměř zanedbatelné, a proto se domnívám, že ani zde zřejmě nebude hrát tato doba příliš velkou roli při rozhodování o aplikovatelnosti jedné z variant. V prvním případě to byla doba návratnosti 3 roky a 7 měsíců a ve druhém případě se jedná také o 3 roky a necelých 6 měsíců (5,9 měsíců).

Metodou čisté současné hodnoty jsem zjistila, že první i druhá investiční varianta jsou realizovatelné. V prvním případě je čistá současná hodnota 7 895,41 a ve druhém případě 13 100,53. Index současné hodnoty vyšly 1,12 a 1,21, což je vyšší než 1 a tedy splňuje základní podmínku pro uskutečnění dané investice.

Při použití metody vnitřního výnosového procenta jsem opět došla k podobným výsledkům v prvním i druhém případě. U první investiční varianty vyšlo vnitřní výnosové procento 23,57 % a u druhé vyšlo 26,21 %.

Z provedených výpočtů vyplývá, že výhodnější varianta je postavení nových výrobních prostor v relativní blízkosti (varianta č. 2). Ovšem mezi variantami výstavby na pozemcích sousedících s areálem a pozemky, které jsou v relativní blízkosti, není příliš velký rozdíl,

takže zde by to záviselo hlavně na zhodnocení dalších faktorů a vlivů, které mohou výrobu ovlivnit. Těmito faktory myslím hlavně umístění řídicích pracovníků, komunikace mezi jednotlivými pracovníky, která je pro fungující podnik nezbytná, zásobování dodavateli a další. Cílem společnosti po uskutečnění výstavby je rozdělení výroby do stávajících dvou výrobních hal (tyto haly jsou propojeny v jeden velký komplex) a do nových výrobních hal tak, že by ve stávajících zůstala pouze kolejová technika a v nových výrobních halách by se vyráběla pouze zdravotní technika nebo také naopak.

Pro lepší znázornění jednotlivých rozdílů mezi variantami jsem vybrala čisté zisky všech investičních variant a uvedla jsem je v tabulce číslo 24. Jak je patrné na první pohled, v případě první varianty došlo ke značné ztrátě, která je způsobena koupí pozemku sousedícího s areálem. V druhém případě již tato ztráta není tak značná díky tomu, že pozemek a jeho následná úprava jsou levnější. V následujících letech se první dvě varianty shodují díky tomu, že v obou případech budou postaveny vlastní prostory společnosti a tedy budou během dalších let odepisovány.

U čistých zisků plynoucích z investice v případě pronájmů budov jsou rozdíly patrné ve všech letech pronájmů. Na první pohled je patrné, že nejlepší variantou je první varianta, nicméně jsem se rozhodla pro druhou, jelikož první možnost pronájmu nenabízí dostatečně velké prostory a pozemek.

Poslední důležitou informací, která je patrná z tabulky číslo 24, jsou celkové čisté zisky jednotlivých variant za celé období 5 let. Zde již jsou viditelné rozdíly mezi možnostmi výstavby vlastních prostor a možnostmi pronájmu. Jak jsem již uvedla, domnívám se, že při rozhodování o využití jedné z variant bude hrát nejdůležitější roli hlavně záměr jednatelů týkající se dalšího vývoje společnosti. Pokud by se společnost nebránila možnosti přestěhovat se do zahraničí, byla by pro ně jistě více atraktivní možnost pronájmů. V opačném případě by měli být více nakloněni možnosti výstavby vlastních prostor.

Tabulka 24: Přehled čistých zisků všech investičních variant

Číslo varianty (v tis. Kč)		2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	Suma
1		-1 975	4 480	17 533	30 586	67 309	117 933
2		311	4 480	17 533	30 586	67 309	120 219
3	1	201	5 308	18 179	31 050	67 592	122 329
	2	-743	4 481	17 352	30 223	66 764	118 076
	3	-923	3 360	16 231	29 103	65 644	113 416

Zdroj: vlastní zpracování

5.5. Rizika společná pro všechny tři investiční záměry

Mezi rizika této investice jednoznačně patří situace na trhu a poptávka po výrobcích společnosti. Společnost se zaměřuje na výrobu luxusního zboží, ale také i na zboží dostupné širšímu trhu, což jí pomůže vyrovnat nižší poptávku v České republice po luxusních výrobcích. Společnost také neustále jedná o vstupu na trh do dalších zemí světa, například také do Číny, a je nutno dodat, že tento proces je velmi pomalý a zdoluhavý a obvykle trvá i několik let. Dá se tedy říci, že společnost myslí na svou budoucnost a stále se snaží dostávat na nové potenciální trhy.

Dalším rizikem může být samotná výstavba, která může být provedena ne v zcela požadované kvalitě či se zpožděním. Nutné je mít na mysli také zdroje financování investičního záměru. Společnost se bude snažit financovat výstavbu a nákup strojního zařízení z vlastních prostředků a zřejmě také částečně využije dlouhodobého úvěru poskytovaného tuzemskými bankami.

Samotná kvalita výrobků, plynulost výroby a realizace celého procesu prodeje závisí na spolehlivých a zodpovědných zaměstnancích společnosti, kteří musí být pravidelně kontrolováni managementem společnosti, což se v současné době daří úspěšně plnit. Ovšem je nutné při procesu najímání nových zaměstnanců myslet na to, že je nezbytné, aby byli mimo jiné také loajální ke své společnosti a snažili se ze všech sil o naplnění společného cíle společnosti.

Vývoj a inovace jsou oblastí, do které společnost investuje. Tím se snaží předcházet své konkurenty inovativnějšími výrobky. Tento tah je jistě velmi moudrý, ovšem stále zde hrozí také riziko, že společnost může přijít s velmi inovativním výrobkem na trh, ale ten

bude odmítnut například kvůli tomu, že bude nadčasový a zákazníci a pozdější uživatelé těchto výrobků na něj ještě nebudou připraveni. Z těchto důvodů by se mělo při investování do vývoje postupovat velmi obezřetně. I tato oblast nyní funguje ve společnosti velmi dobře, a to jistě díky schopným manažerům, kteří dohlížejí na její činnost.

Mezi další významné faktory, které mohou společnost v následujících letech ovlivnit, patří také vývoj na trhu ať už českém, či světovém, daňové zákony a další zákony, které mohou firmě znepríjemnit působení v České republice a tak dále.

Závěrem bych ráda řekla, že faktorů, které mohou náklady investice zvýšit či ji zcela ohrozit, je opravdu hodně a i sebemenší změna na českém a světovém trhu by měla být brána vážně a měly by být učiněny potřebné kroky k maximálnímu omezení vlivu daného rizika či k jeho úplné eliminaci.

6 ZÁVĚR

Investice a rozhodování o jejich realizaci je velmi složitým procesem, jak bylo ukázáno také v této závěrečné diplomové práci. Každá společnost musí před zahájením příprav a samotnou realizací investice provést řadu analýz, které jí pomohou odhalit nejen jisté překážky, rizika a další nesnáze, které společnost mohou provázet během realizace či v následujících letech po realizaci investice, ale také odhadované tržby, náklady na výrobu, mzdové náklady a další. Samozřejmě je na místě, aby byly dané analýzy provedeny co nejobjektivněji a aby byly závěry reálné, jelikož v opačném případě by se výsledky analýz mohly zásadně lišit od reálné situace. Takové rozdíly se mohou stát rozhodujícími při další existenci společnosti na trhu vůbec.

V této závěrečné práci jsem se zabývala celkem třemi investičními variantami pro výstavbu či pronájem dvou výrobních hal z důvodu rozšíření výrobních kapacit společnosti BORCAD cz, s. r. o. První varianta se týkala výstavby výrobních prostor přímo u současného areálu dvou stávajících výrobních hal a administrativních budov. Tato varianta se jevila vzhledem k provázání stávajících a nových výrobních prostor jako nejvhodnější, nicméně vzhledem k podmínkám, které byly stanoveny při vyjednávání o ceně pozemku a budově stojící na pozemku (vlastněnou jiným majitelem) se již rozhodování o použitelnosti této varianty nezdá tak jednoznačné. Při hodnocení efektivnosti investice jsem zjistila, že výnosnost této první varianty je 35,22 % a investované prostředky se společnosti vrátí za 3 roky a 7,7 měsíců. Hodnota vnitřního výnosového procenta v tomto případě je 23,57 %. Výpočet čisté současné hodnoty opět potvrdil, že je tato varianta realizovatelná, jelikož čistá současná hodnota $7\,895,41 > 0$ a index současné hodnoty je v tomto případě 1,12, což je více než požadovaná hodnota 1.

Druhou variantou byla možnost výstavby výrobních prostor v relativní blízkosti současného areálu, tedy v Moravskoslezském kraji a nejlépe přímo v dané obci, kde společnost sídlí. Tato varianta je na první pohled levnější, co se týče celkového vykoupení pozemku, jeho přípravy a vybudování inženýrských sítí. V této práci byl použit pozemek, který se nachází přímo v dané obci Fryčovice. Výstavba by usnadnila komunikaci, logistiku, zásobování a celkovou organizaci výroby v porovnání s výstavbou výrobních prostor ve vzdálenějším místě Moravskoslezského kraje. Díky tomuto faktu se zdá tato varianta jako nejvhodnější, pokud se společnost nerozhodne zaplatit si za ucelení celého

areálu, tedy ve prospěch první varianty. Hodnocení efektivnosti v tomto případě odhalilo, že výnosnost druhé investice by dosáhla 37,77 % a doba návratnosti by byla 3 roky a necelých 5,9 měsíců. Hodnota vnitřního výnosového procenta je 26,21 %. Čistá současná hodnota je v druhém případě 13 100,53 a index současné hodnoty je 1,21.

Třetí varianta se týkala možnosti pronájmu již postavených výrobních hal v Moravskoslezském kraji či nejbližším okolí. Při vypracovávání této možnosti jsem zkoumala situaci na trhu s pronájmy v dané oblasti pomocí internetu a vybrala jsem nejvhodnější prostory vzhledem k požadavkům společnosti. Prostory se lišily především výší nájmu, umístěním v průmyslovém městě Ostrava a velikostí přilehlého pozemku. V procesu rozhodování o využití či nevyužití možnosti pronájmu výrobních prostor hraje nejdůležitější roli samotný budoucí záměr investorů, zda mají v plánu pokračovat s výrobou daných stávajících výrobků v České republice, a nebo zda nevylučují možnost, že při lepších podmínkách se odstěhují do zahraničí či tam přestěhují část výroby. Pokud by došlo k realizaci druhé situace, bylo by pro společnost zřejmě výhodnější pouze vypovědět smlouvu o pronájmu než se pokoušet prodávat jejich vlastní výrobní prostory.

Jelikož byly ve třetí variantě použity možnosti pronájmu, výsledky výpočtů výnosnosti investice, doba návratnosti a vnitřní výnosové procento nemohou být porovnány s předchozími dvěma investičními variantami. Z toho důvodů byly u pronájmů vypočteny pouze hodnoty cash flow a zisku po zdanění, a tím mohlo dojít k porovnání s předchozími variantami. V poslední tabulce číslo 24 došlo ke srovnání všech zisků po zdanění plynoucích z realizace investičního záměru. Zde již byly srovnány všechny varianty a nejvýhodnější variantou se z tohoto pohledu jeví první možnost pronájmu.

Vzhledem k mírným rozdílům mezi prvními možnostmi investice a naopak zcela odlišné situaci, která nastává u pronájmů budov, budou nejdůležitějšími faktory při rozhodování o využití jedné z investičních variant právě budoucí záměr společnosti, možnost komunikace managementu, samotné řízení, logistika a zásobování.

POUŽITÁ LITERATURA

DVOŘÁKOVÁ, Z. a kol., 2007. *Management lidských zdrojů*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7179-893-4.

MÁČE, M., 2012. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 80 s. ISBN 80-247-1557-0.

NÝVLTOVÁ, R. A MARINIČ P., 2010. *Finanční řízení podniku*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 208 s. ISBN 978-80-247-3158-2.

POLÁCH, J. A DRÁBEK, J. A MERKOVÁ, M. A POLÁCH J. jr., 2012. *Reálné a finanční investice*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 280 s. ISBN 978-80-7400-436-0.

RŮČKOVÁ, P. A ROUBÍČKOVÁ M., 2012. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 296 s. ISBN 978-80-247-4047-8.

SCHOLLEOVÁ, H., 2009. *Investiční controlling – Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 288 s. ISBN 978-80-247-2952-7.

SVOZILOVÁ, A., 2006. *Projektový management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 356 s., ISBN 80-247-1501-5.

SYNEK, M., 2011. *Manažerská ekonomika 5.*, aktualizované a doplněné vydání. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 480 s. ISBN 978-80-247-3494-1.

UČEŇ, P., 2008. *Zvyšování výkonnosti firmy na bázi potenciálu zlepšení*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 192 s., ISBN 978-80-247-2472-0.

VALACH, J. a kol., 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, 3. vyd. Praha: Ekopress, a.s., 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

VOCHOZKA, M. A MULAČ, P., 2012. *Podniková ekonomika*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 576 s. ISBN 978-80-247-4372-1.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Sídlo společnosti a výrobní haly	3
Obrázek 2: Vlevo sedadla Comfort a vpravo sedadla Regio+	5
Obrázek 3: Vlevo gynekologické křeslo AVE a vpravo gynekologická ordinace GRACIE	6
Obrázek 4: Výnosnost investice 2. varianty	32
Obrázek 5: Prostory k pronajmutí č. 1	36
Obrázek 6: Prostory k pronajmutí č. 2	38
Obrázek 7: Prostory k pronajmutí č. 3	40

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj počtu zaměstnanců	20
Graf 2: Vývoj finanční situace v období 2007 – 2011	23

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Celkové náklady na výstavbu výrobních hal	17
Tabulka 2: Celkové náklady na vybavení stroji	18
Tabulka 3: Roční náklady na provoz haly	18
Tabulka 4: Celkové náklady na investici	19
Tabulka 5: Roční náklady na provoz a zaměstnance v prvních čtyřech letech	21
Tabulka 6: Výpočet cash flow 2007 – 2008 až 2010 – 2011	22
Tabulka 7: Náklady na realizaci investiční varianty č. 1	25
Tabulka 8: Odpisy nových výrobních hal	25
Tabulka 9: Odpisy strojního vybavení pro nové výrobní haly	26
Tabulka 10: Výpočet cash flow 2014 – 2015 až 2018 – 2019	28
Tabulka 11: Výnosnost investice 1. varianty	29
Tabulka 12: Doba návratnosti 1. investice	29
Tabulka 13: Čistá současná hodnota investice pro 1. variantu	30
Tabulka 14: Vnitřní výnosové procento pro 1. investiční variantu	30
Tabulka 15: Náklady na realizaci investiční varianty č. 2	31
Tabulka 16: Výpočet cash flow 2014 – 2015 až do 2018 – 2019	32

Tabulka 17: Doba návratnosti 2. investice	33
Tabulka 18: Čistá současná hodnota investice pro 2. variantu	33
Tabulka 19: Vnitřní výnosové procento pro 2. investiční variantu	34
Tabulka 20: Náklady na realizaci investiční varianty č. 3	35
Tabulka 21: Výpočet cash flow variantu k pronajmutí č. 1 v období 2014 – 2019.....	37
Tabulka 22: Výpočet cash flow variantu k pronajmutí č. 2 v období 2014 – 2019.....	39
Tabulka 23: Výpočet cash flow variantu k pronajmutí č. 3 v období 2014 – 2019.....	40
Tabulka 24: Přehled čistých zisků všech investičních variant	44

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Přehled výkazů zisku a ztráty z let 2008 – 2011	51
--	----

Příloha 1: Přehled výkazů zisku a ztráty z let 2008 – 2011

Poznámka: Jelikož společnost vykazuje své výkazy za hospodářský rok, který se neshoduje s kalendářním rokem, jedná se v případě roku 2008 o období 2007 – 2008 a tak dále.

VZZ [vše uvedeno v tis. Kč]		2008	2009	2010	2011
I.	Tržby za prodej zboží	308	480	223	290
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	278	391	172	244
+	Obchodní marže	30	89	51	46
II.	Výkony	204 097	241 036	223 259	233 030
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	200 192	236 418	223 726	222 858
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	1 951	769	-3 035	2 402
3.	Aktivace	1 954	3 849	2 568	7 770
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	130 916	160 381	134 434	147 659
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	96 572	120 793	102 348	117 933
B. 2.	Služby	34 344	39 588	32 086	29 726
+	Přidaná hodnota	73 211	80 744	88 876	85 417
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	39 044	58 435	69 269	60 879
C. 1.	Mzdové náklady	28 608	44 847	56 669	47 344
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 842	12 794	11 933	12 809
C. 4.	Sociální náklady	594	794	667	726
D.	Daně a poplatky	97	137	109	141
E.	Odpisy dlouhod. nehmotného a hmotného majetku	2 971	5 732	7 000	7 867
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	558	1 407	1 081	1 267
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	0	0
III. 2	Tržby z prodeje materiálu	558	1 407	1 081	1 267
F.	Zůstatková cena prodaného dlouh. majetku a materiálu (ř. 23 + 24)	663	1 402	557	770
F. 2	Prodaný materiál	663	1 402	557	770
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-457	3 555	1 099	984
IV.	Ostatní provozní výnosy	1 508	3 426	3 915	4 421
H.	Ostatní provozní náklady	1 694	1 410	2 044	1 556
V.	Převod provozních výnosů	0	0	0	0
I.	Převod provozních nákladů	0	0	0	0

*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - 25 + 26 - 27]	31 265	14 906	13 794	18 908
X.	Výnosové úroky	321	352	30	16
N.	Nákladové úroky	1 342	3 532	2 309	2 057
XI.	Ostatní finanční výnosy	2 783	5 444	1 248	1 697
O.	Ostatní finanční náklady	3 539	9 057	4 269	3 393
XII.	Převod finančních výnosů	0	0	0	0
P.	Převod finančních nákladů	0	0	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-1 777	-6 793	-5 300	-3 737
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	6 298	1 635	2 296	2 804
Q. 1.	- splatná	6 254	1 512	1 962	2 543
Q. 2.	- odložená	44	123	334	261
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	23 190	6 478	6 198	12 367
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) EAT (ř. 52 + 58 - 59)	23 190	6 478	6 198	12 367
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) EBT (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	29 488	8 113	8 494	15 171